

Sunnfjord - Førde

Oliverlægda 9, 6810 Førde



Prisantydning

5.950.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	20
Viktig informasjon	26
Budskjema	87



Fakta om boligen

Prisantydning:
5.950.000,- + omk.

Byggeår:
1981

Areal:
BRA-i: 244m².
BRA-e: 25m².
TBA: 32m².

Soverom:
5

Tomt:
Eiet tomt, 759m².

Parkering:
Parkering for 1 bil i garasje. Det er montert elbil-lader i garasjen.
Det er ellers plass til parkering av flere biler langs tilkomstvegen ned til boligen.

Kommunale avgifter:
22.935,- pr. år.

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse:
Oliverlægda 9
Postnr Poststed:
6810 Førde





Omkostninger for kjøper

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

162 642,- (Omkostninger totalt)

6 112 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Innholdsrik enebolig over to plan oppført i 1981 som byr på hele 5 soverom, god planløsning og rikelig med lagringsplass. Her er det bla. flere store innvendige boder med potensial for ombygging til kontor, hobbyrom eller ekstra stue. Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt, men det må påregnes behov for noe modernisering. En gyllen mulighet til å sette ditt eget preg på et solid hjem!

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket til i et etablert boligfelt, med kort gangavstand til FSS, Førdehuset og Slåtten Skule. Flott plassert midt mellom sentrum og sjukehuset.

Tomten er pent opparbeidet med flere uteplasser, steintrapper, blomsterbed og utsikt mot Viefjellet.





Boligen har hatt samme eier siden ferdigstillelse i 1981 og bærer preg av godt vedlikehold gjennom disse årene



Kjøkkenet er av god størrelse
med plass til spisebord



Flott utsikt mot Viefjellet fra stua



Kjellerstue

Stue nr.2 / bibliotek



Bad i underetasjen

Bad på hovedplan er av god størrelse



Boligen er i dag innreda med 5 soverom + 1 disponibelt rom



Plantegning

Hovedplan



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Møbler/senger for ikke prøvet for est. fel.
Inneledning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Underetasjen



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Møbler/senger for ikke prøvet for est. fel.
Inneledning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse Oliverlægda 9 6810 Førde	konstruksjon i forhold til byggeåret 1981, og har normal standard i forhold til byggeåret. Boligen har i ettertid hatt vanlig vedlikehold med delmodernisering og oppgradering, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, installasjoner, innredninger og overflater med standard fra byggeåret. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:
Matrikkel Gnr. 22 bnr. 159 i Sunnfjord kommune	
Beliggenhet, adkomst Eiendommen ligger fint til i etablert og rolig boligfelt i Førde sentrum. Fra eiendommen er det flott utsikt over dalføret mot sør-øst. Hagen vender mot sør og har gode solforhold. På sommer opplyser selger at sola er på eiendommen til ca. kl.20 på det meste.	TG0/TG1: 6 stk. - tilliggende konstruksjoner bad 1.etasje - branntekniske forhold - sentralstøvsuger - garderober/garderobeskap - avtrekk - ventilasjon
Eiendommen ligger sentralt plassert med gangavstand til skule, barnehage, Førdehuset, idrettsanlegg, sentrum og FSS. Fra boligen er det også direkte adkomst til flere fine turmuligheter.	TG2: 36 stk. - taktekking - nedløp og beslag - veggkonstruksjon - takkonstruksjon/loft - utvendig vinduer - utvendig dører - balkonger, terrasser og rom under balkonger - balkonger, terrasser og rom under balkonger 2 - innvendige overflater - etasjeskille/gulv mot grunn - radon - pipe og ildsted - rom under terreng - innvendige trapper - innvendige dører - vannledninger - avløpsrør
Adkomst inn på eiendommen fra kommunal stikkveg ned fra hovedvegen i feltet. Selger opplyser at kommunen brøyter hele veien ned forbi garasjen.	
Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.	
Type, eierform og byggeår Enebolig Selveier, oppført i 1981	
Bygninger og byggemåte Boligen er oppført i tradisjonell	

- andre VVS-installasjoner - varmtvannstank - elektrisk anlegg - fuktsikring og drenering - grunnmur og fundamenter - forstøtningsmurer - terrengforhold - terrengforhold 2 - utvendige vann- og avløpsledninger - oljetank - tilliggende konstruksjoner bad underetasje - overflater og konstruksjon kjølerom - overflater og innredning kjøkken 1.etasje - overflater vegger og himling bad 1.etasje - overflater gulv bad 1.etasje - sluk, membran og tettesjikt bad 1.etasje - sanitærutstyr og innredning bad 1.etasje - ventilasjon bad 1.etasje - overflater og konstruksjon toalettrom 1.etasje	
TG3: 4 stk. - snøfanger - utvendige trapper - generell bad underetasje - generell vaskerom/entrè 1.etasje	
TGIU: 1 stk. - Tilliggende konstruksjoner våtrom	
Beskrivelse byggemåte: Boligen har grunnmur av betong med innvendig isolert utforing, og utvendig med	

murpusa overflater. Gulv mot grunn av betong, delvis med tilfarergulv/oppfora gulv. Etasjeskille av betongdekke, i stor grad med tilfarergulv.	
Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.	
Takkonstruksjon med saltakform med ventilert kaldloft og delvis med isolerte skråtak, oppbygd av trekonstruksjon. Taktekking av betongtakstein og undertak av panel. Takrenner og taknedløp av plast. Stigtrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.	
Vindu med malte trekarmen med 2-lags glass. Del av vinduene har utvendig solskjerming med elektrisk drift. Inngangsdør i vaskerom/entrè i 1.etasje i malt treverk med katteluke og smartlås. Terrassedør i stuen i 1.etasje i malt treverk med 2-lags glass. Altandør i ene soverommet i 1.etasje i malt treverk med 2-lags glass. Inngangsdør i underetasjen i treverk med lasert trepanel og 3-lags glass. Inngangsdør til teknisk rom/ bod i underetasjen i malt treverk med 2-lags glass.	
Fra stuen og uteområdet er det tilkomst til delvis overbygget terrasse med betongdekke med skiferfliser, ca. 28m2. Rekkverk i	

malt treverk. Fra ene soverommet i 1.etasje er det tilkomst til lutealtan med betongdekke med skiferfliser, på rett i overkant av 3,5m2.	
Arealer og fordeling per etasje Totalt BRA '269 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 244 kvm - BRA-e (eksternt bruksareal): 25 kvm - TBA (terrasse-/balkongareal) 32 kvm	
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Hovedplan: - BRA: 130m ² - BRA-i: 130 m ² (stue, peisestue, kjøkken, tre soverom, gang, bad, wc, vaskerom, teknisk rom/bod) - TBA: 32m ²	
Under-etasjen: - BRA: 114 m ² - BRA-i: 114 m ² (entrè, gang, kjellerstue, bad, to soverom, disponibelt rom, kjølerom, bod, hobbyrom, teknisk rom)	
Garasje BRA 25 m ² : (Garasjerom)	
Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i	

NS 3940:2023.	
Møblering / utstyr Fibertilkobling. Elbil-lader. Elektriske markiser. Alle hvitevarer som står i boligen under visning følger med. Garderobeskap som står i boligen følger med.	
Taklampe som henger ved spisebord på kjøkkenet følger ikke med. Rød tavle som henger på kjøkkenvegg og glass/metalltråd-hylle følger ikke med.	
Innvendige overflater og innredninger Gulv med furugulv, parkett, belegg og beleggfliser. Vegger med tapetserte overflater på underlag av plater, trehvit panel, malte plater og malte murpusa overflater. Himlinger med trehvit panel, malte plater og malt overflate på underlag av betong. I stue/hall i underetasjen er himlingen med dekorbjelker. Innvendige dører med finerte overflater, delvis med profilerte dørblad. Enkelte dører med glassfelt. Innvendig trapp i treverk. Garderobeskap i soverommene.	
VÅTROM Bad i 1.etasje med belegg og varmekabler på gulvet. Vegger med malt strietapet på	



underlag av plater og delvis flislagte overflater, himling med folierte plater, vegghengt klosett, urinal, baderomsinnredning med to servanter og god skaplass, og veggmontert dusj med svingdører. Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte, og åpningsvindu med ventil.

Vaskerom/entrè i 1.etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av betong, klosett, baderomsinnredning med servant, og veggmontert dusj med svingdører. Ventilasjonen er basert på elektrisk vifte og åpningsvindu.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter, laminatbenkeplate, benkebeslag i stål med oppvaskkum, og frittstående hvitevarer. Ventilator i kjøkkenet.

SPESIALROM
Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulvet, vegger med malte plater, himling med malte plater, klosett og servant. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering via ventil i himlingen og åpningsvindu med ventil.
Kjølerom i underetasjen med belegg på gulvet, vegger med

trehvit panel, himling med malt betong og kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Skorstein av lettklinkerelement med to røykløp og malte murpussa overflater.
I tillegg til våtrommene er det varmekabler i gulvet i ene soverommet i underetasjen. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering, normal utføring for byggeåret-Sentralstøvsuger er installert. Vannrør av kobber, og rør-i-rør system til badet i 1.etasje. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 280 liter er installert i teknisk rom/bod i underetasjen. Utvendig hagekran. Elektrisk anlegg med åpen og skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Fiber er installert.

Oppvarming
Vedovn i begge stuene. Peis i ene stua på hovedplan. Vedovn i kjelleren har ikke vært i bruk pga. dårlig trekk. I følge selger må det etableres til-luft til ovnen før bruk. Varmekabler i gulv på badene og ene soverommet i underetasjen. Panelovner i flere av rommene.

Parkering
Parkering for 1 bil i garasje. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Det er ellers plass til parkering av flere biler langs tilkomstvegen ned til boligen.

Areal og eierform
Areal: 759 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage
Eiendommen ligger i skrått terreng som heller mot sør/øst. Tomta er opparbeida med asfaltert tilkomstveg / parkeringsareal, en fint opparbeida hage med plenarealer, blomsterbed, div. beplantning, trapper og platninger med steindekke. Fra hagen er det adkomst opp på veranda i tilknytning til stua på hovedplan. Under veranda er det takoverbygd platning.

Det er nedgravd oljetank på tomta. Tanken er ikke sanert ifølge selger, og ny eier må sørge for fjerning eller sanering av tanken.

Eier
Solrun Ullaland

Vei, vann og avløp
Kommunal veg til tomtegrensen.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger område

som er regulert til boligbebyggelse. Mot sør/vest grenser eiendommen mot friområde. Link til reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/174>

Tinglyste rettigheter og servitutter
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste servitutter på eiendommen: 1980/5793-1/55 Vilkår i kjøpekontrakt 02.10.1980

Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 19/3-1981.

Prisantydning
5 950 000,-

Beregnet totalkostnad
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
148 750,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

162 642,- (Omkostninger totalt)

6 112 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport
Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska
Takstdato : 09.05.2025
Markedsverdi : 5 950 000,-
Teknisk verdi : 6 250 000,-

Formuesverdi : 1 083 792,-
Sekundær formuesverdi : 4 335 166,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenummer: 5074802

Kommunale avgifter
Kr. 22 935 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, feiing og branntilsyn.
Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglern vederlag og utlegg
Markedspakke inkl. foto (Kr.19 900)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Oppgjørshonorar (Kr.3 900)
Tinglysingsgebyr
hjemmelserklæring (Kr.545)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 950 000,-) (Kr.50 000)
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.

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

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

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

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

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

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

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder

likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr: 992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Husk påmelding til visning! Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning vil den bli avlyst.

Salgsoppgave datert

13.05.2025

Viktig informasjon

NB!

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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Oliverlægda 9, 6810 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 # gnr. 22, bnr. 159

Markedsverdi

5 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 20724-1749

Referansenummer: RW2607

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 takstopppdrag 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

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



Oliverlægda 9, 6810 FØRDE
Gnr 22 - Bnr 159
4647 SUNNFJORD

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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.

Oppdragsnr.: 20724-1749

Befaringsdato: 25.04.2025

Side: 3 av 28



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 strakstiltak 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

Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1981, og har normal standard i høve til byggeåret. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med delmodernisering og oppgradering, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa. Naturleg elde og bruksslitasje ut over kommenterte avvik må kunne påreknast sjølv om det nødvendigvis ikkje er kommentert som avvik i tilstandsrapporten.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg under dagens krav for nybygg. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG
 [Gå til side](#)
 Grunnmur av betong med innvendig isolert utforing, og utvendig med murpussa overflater.
 Golv mot grunn av betong, delvis med tilfarargolv/oppfora golv. Etasjeskille av betongdekke, i stor grad med tilfarargolv. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledig av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med ventilert kaldloft og delvis med isolerte skråtak, oppbygd av trekonstruksjon. Taktekking av betongtakstein og undertak av panel. Takrenner og taknedløp av plast. Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen. Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas. Del av vindua har utvendig solskjerming med elektrisk drift. Inngangsdør i vaskerom/entrè i 1. etasje i malt treverk med katteluke og smartlås. Terrassedør i stova 1. etasje i malt treverk med 2-lags glas. Altandør i eine soverommet i 1. etasje i malt treverk med 2-lags glas. Inngangsdør i underetasjen i treverk med lasert trepanel og 3-lags glas. Inngangsdør til teknisk rom/bod i underetasjen i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med betongdekke med skiferfliser, ca. 28m2. Rekkverk i malt treverk.

Frå eine soverommet i 1. etasje er det tilkomst til luftealtan med betongdekke med skiferfliser, på rett i overkant av 3,5m2.

INNVENDIG
 [Gå til side](#)
 Golv med furugolv, parkett, belegg, og beleggfliser. Veggar med tapetserte overflater på underlag av plater, trekvit panel, malte plater, og malte murpussa overflater. Himlingar med trekvit panel, malte plater, og malt overflate på underlag av betong. I Stove/hall i underetasjen er himlinga med dekorbjelkar. Innvendige dører med finerte overflater, delvis med profilerte dørblad. Enkelte dører er med glasfelt. Innvendig trapp i treverk. Garderobeskap i soveromma.

VÅTROM
 [Gå til side](#)
 Bad i 1. etasje med belegg på golvet, varmekablar i golvet, veggar med malt strietapet på underlag av plater og delvis flislagte overflater, himling med folierte plater, vegghengt klosett, urinal, baderomsinnreiing med to servantar og god skapplass, og veggmontert dusj med svingdører. Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte, og opningsvindu med ventil.

Vaskerom/entrè i 1. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggar med trekvit panel, himling med trekvit panel, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilajsonen er basert på elektrisk ventilvifte og opningsvindu.

Bad i underetasjen med flislagt golv med varmekablar, veggar med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av betong, klosett, baderomsinnreiing med servant, og veggmontert dusj med svingdører. Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte og opningsvindu.

KJØKKEN
 [Gå til side](#)
 Kjøkkeninnrieing med profilerte og slette frontar, laminatbenkeplate, benkebeslag i stål med oppvaskkum, og frittstående kvitevarer. Ventilator i kjøkkenet.

SPESIALROM
 [Gå til side](#)
 Toalettrom i 1. etajse med belegg på golvet, veggar med malte plater, himling med malte plater, klosett, og servant. Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via ventil i himlinga og opningsvindu med ventil.

Kjølerom i underetasjen med belegg på golvet, veggar med trekvit panel, himling med malt betong, og kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER
 [Gå til side](#)
 Plassmurt peis med peisinnsts i peisstova. Vedomn i stova. Klebersteinspeisomn i stove/hall i underetasjen. Skorstein av lettlinkerelement med to røykløp og malte murpussa overflater. I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i eine soverommet i underetasjen. Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Sentralstøvsugar er installert.

Beskrivelse av eiendommen

Vassrør av kopar, og rør-i-rør system til badet i 1. etasje.
Avløpsrør av plast.
Varmtvasstank på 280 liter er installert i teknisk rom/bod i underetasjen.
Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med open og skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.
Fiber er installert.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	269 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m²
Totalpris	5 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

6 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig takhøgde er målt frå 2,4 meter, og til 4,18 meter i topp mønt himling.

Eine rommet i underetasjen er merka med ved, tørk, vask på framlagte teikningar, og er vurdert som teknisk rom/bod i tilstandsrapporten.

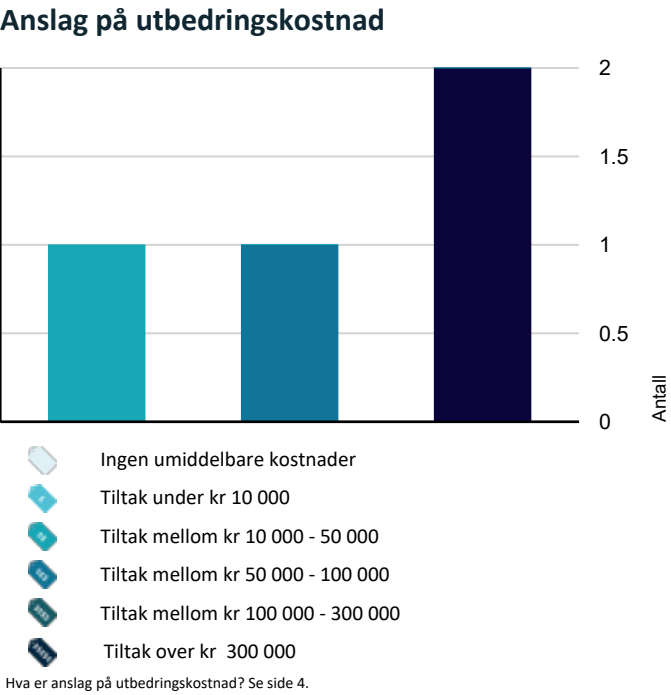
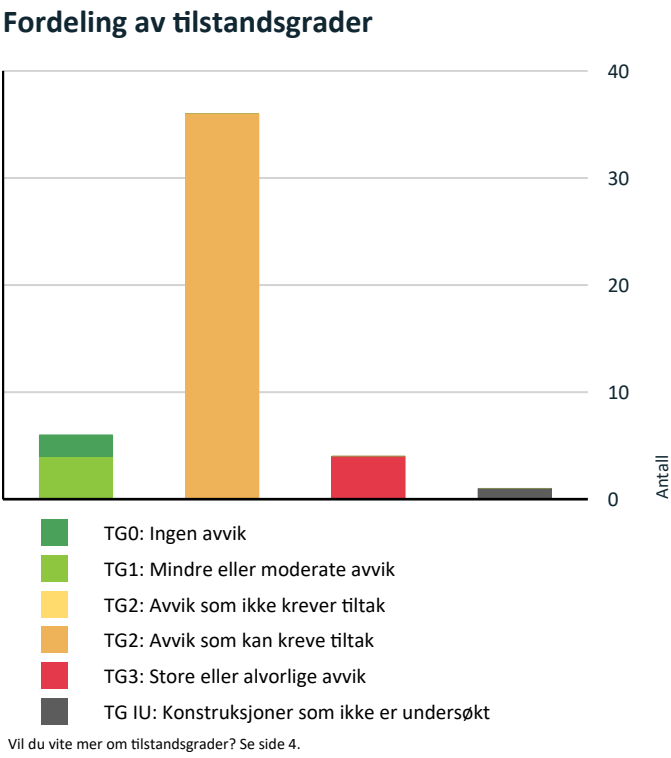
Eine soverommet i underetasjen er registrert som bod på framlagte teikningar, men blir nytta som soverom, og er vurdert som soverom i tilstandsrapporten. Endring mellom S-rom og P-rom er søknadspliktig tiltak.

I soverommet som er registrert som bod er ikkje grunnmur/yttervegg mot terrenget inntrekt slik som på framlagte teikningar, og det er sett inn vindu. Fasadeendring er søknadspliktig tiltak.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Innvendig takhøgde er målt i enkelte rom, noko differanse kan difor forekomme. Arealavvik kan forekomme som følgje av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren, og i dette tilfellet som følgje av at det er ein del inntrekk og utstikk. Under synfaringa var det mykje inventar i bustaden, og garasjen vart nytta som lager. Ein må difor rekne med at det kan vere avvik ut over kva som er opplyst i tilstandsrapporten. Eventuell kjøpar bør difor alltid utføre grundig gjennomgang av bustaden på visning. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Snøfanger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/entrè > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/entrè > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold - 2	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Meir enn halvparten av forventa brukstid på taktekkinga er oppnådd med omsyn til alder og forventa brukstid for betongtakstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Med omsyn til alder på taktekkinga bør ein kontrollere taktekkinga jamnleg, og utføre vedlikehald/utskiftning etter behov.



Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av plast.
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.
Vindskier i malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Normal forventa brukstid for takrenner, taknedløp, og anna taksikringsutstyr er oppnådd med omsyn til alder.
Det er registrert område med råteskade i vindski.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utføre normalt vedlikehald etter behov, behov for framtidig utskiftning av takrenne, taknedløp og anna taksikringsutstyr må påreknast med omsyn til alder.

Snøfanger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikkje snøfangarar på taket, sjølv om dette var eit krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Montering av snøfangarar er anbefalt for å hindre at snø og is rasa ned frå taket. Montering av snøfangarar vil vere naturleg i forbindelse med framtidig utskiftning av taktekking.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledig av malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Del av utvendig kledning har redusert ventilering grunna horisontal lekte i underkant av det nederste kledningsbordet, og vil med omsyn til dette kunne føre til eit auka vedlikehaldsbehov.
Det er ikkje registrert museband/musebørstar bak utvendig kledning i kontrollerte områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbetring av ventilering er anbefalt.
Montering av museband/musebørstar er anbefalt for å hindre inntrenging av mus.
Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform med ventilt kaldloft og delvis med isolerte skråtak, oppbygd av trekonstruksjon.
Undertak av panel.

Del av takkonstruksjonen er lukka, og er difor ikkje kontrollert, og del av konstruksjonen har begrensa tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rundt skorsteinen i 1. etasje er det enkelte eldre fuktmerker i himlinga. Enkelte felt i takkonstruksjonen med isolerte skråtak er uten synleg ventilering, og det er ikkje kjennskap til om del av konstruksjonen er oppbygd som dampopen konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvida kontroll av konstruksjonen er anbefalt med omsyn til enkelte eldre fuktmerker i himlinga rundt skorsteinen i 1. etasje for å utelukke/kartlegge eventuelle følgeskader i konstruksjonen. Med omsyn til at enkelte felt i takkonstruksjonen med isolerte skråtak er uten synleg ventilering må ein utføre nærmare kontroll av del uten synleg ventilering i isolerte skråtak, og kartlegge om del av konstruksjonen er utført som dampopen konstruksjon, eller ikkje. Behov for tiltak kan ikkje utelukkast. Då del av takkonstruksjonen er lukka, og del av konstruksjonen har begrensa mulegheit for kontroll er det anbefalt med utvida kontroll av konstruksjonen for å utelukke/kartlegge eventuelle avvik.



TG 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas. Del av vindua har utvendig solskjerming med elektrisk drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua har oppnådd minste forventade brukstid med omsyn til alder og forventade brukstid for vindu med 2-lags glas. Det er synleg teikn på innvendig kondensering på enkelte glas. Det er registrert enkelte vindu med sprekkdannelse i treverket. Del av vindua har behov for vedlikehald med overflatebehandling. Vindu med 2-lags glas produsert før 1985 kan innehalde ulike miljøgifter og må behandlast som spesialavfall ved utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå innvendig kondensering på glasa er det viktig å sikre god ventilering av romma. Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov. Med omsyn til alder og forventade brukstid for vindu med 2-lags glas kan ikkje behov for utskiftning av vindu utelukkast i nær framtid. Brukstid for vindu er veldig variert.

TG 2 Dører

Inngangsdør i vaskerom/entrè i 1. etasje i malt treverk med katteluke og smartlås. Terrassedør i stova 1. etasje i malt treverk med 2-lags glas, frå 2022. Altandør i eine soverommet i 1. etasje i malt treverk med 2-lags glas, frå 2022. Inngangsdør i underetasjen i treverk med lasert trepanel og 3-lags glas. Inngangsdør til teknisk rom/bod i underetasjen i malt treverk med 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er med standard frå byggeåret og har oppnådd minste forventade brukstid. Det er opplyst at altandøra kan fryse fast ved kraftig regn, vind og drev, etterfulgt av kulde. Enkelte dører har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftning av dører med standard frå byggeåret kan ikkje utelukkast i nær framtid. Nærmare kontroll og eventuelt utføre tiltak med omsyn til at altandøra kan fryse fast. Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova og uteområdet er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med betongdekke med skiferfliser, ca. 28m². Rekkverk i malt treverk.

Del av terrassen hallar utover, og det er opplyst frå eigaren at terrassen vart laga til slik for vekkling av vatn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høgde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøgde på 90 cm var innafor forskriftskravet på oppføringstidspunktet, og det er ikkje krav til utbetring av rekkverkshøgde. Det er avstand på over 5 cm mellom dekket og utanpåliggende bord på rekkverket. Etter dagens forskrift skal det maks vere avstand på 5 cm mellom altandekke og utanpåliggende rekkverk. Rekkverk skal utformast slik at det førebyggje klatring, rekkverket her har horisontale bord med avstand i mellom borda slik at det er lettare for barn å klatre i rekkverket. Det er registrert flekkvis råteskade i rekkverket. Det er sprekk i del av flisfugene. I betongdekket er det registrert lokalt område med rusta armering som følgje av manglande betongoverdekning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt. Utsifnting av råteskada treverk i rekkverket. Omfuging av del av flisfugene må kunne påreknast. Lokal utbetring av område med rusta ermering er anbefalt for å førebygge skade. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Frå eine soverommet i 1. etasje er det tilkomst til luftealtan med betongdekke med skiferfliser, på rett i overkant av 3,5m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høgde på ca. rett i underkant av 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøgde på 90 cm var innafor forskriftskravet på oppføringstidspunktet. Det er avstand på over 5 cm mellom dekket og utanpåliggende bord på rekkverket. Etter dagens forskrift skal det maks vere avstand på 5 cm mellom altandekke og utanpåliggende rekkverk. Rekkverk skal utformast slik at det førebyggje klatring, rekkverket her har horisontale bord med avstand i mellom borda slik at det er lettare for barn å klatre i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 3 Utvendige trapper

Skiferbelagt betongtrapp mellom tunet og uteområdet ved 1. etasje. Skiferbelagt betongtrapp mellom tunet og uteområdet ved 1. etasje. Skiferbelagt betongtrapp mellom terrassen og hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av trappene er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet. Trappene har ikkje forskriftsmessig rekkverk. Del av trappene er uten rekkverk, men skulle vore sikra med rekkverk med omsyn til høgde på over 50 cm. Trappa mellom tunet og uteområdet ved underetasjen har ein del sprekker i fugene.

TG3 er sett med omsyn til at del av trappene burde vore sikra med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt. Omfuging av fuger med sprekker må påreknast.

Kostnadsestimatet gjeld sikre del av trappene som er uten rekkverk, men burde vore sikra med rekkverk med omsyn til høgde på over 50 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Golv med furugolv, parkett, belegg, og beleggfliser. Veggjar med tapetserte overflater på underlag av plater, trekvit panel, malte plater, og malte murpussa overflater. Himlingar med trekvit panel, malte plater, og malt overflate på underlag av betong. I Stove/hall i underetasjen er himlinga med dekorbjelkar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har naturleg elde og brukslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong, delvis med tilfarargolv/oppfara golv. Etasjeskille av betongdekke, i stor grad med tilfarargolv.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golvet i underetasjen. Største målte høgdeforskjell i golvet i underetasjen er på 8 mm over ein avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I 1. etasje er det målt høgdeforskjell i golvet på 15 mm over ein avstand på 2 meter.

Det er registrert områder med knirk i golva.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Med omsyn til knirk i golvet bør ein vurdere skruing av golvet ved ei eventuell framtidig overflatemodernisering, for å redusere/fjerne knirk i golvet.

TG 2

Radon

Det er opplyst frå eigaren at det vart utført radonmåling i 2017, og at ho meina radonverdiane låg under anbefalte tiltaksgreser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Normal utføring for byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt for å utelukke/kartlegge eventuelle behov for tiltak.

TG 2

Pipe og ildsted

Plassmurt peis med peisinnsats i peisstova.
Vedomn i stova.
Klebersteinspeisomn i stove/hall i underetasjen.
Skorstein av lettklinkerelement med to røykløp og malte murpussa overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka oppfyller ikkje teknisk forskrift sitt avstandskrav på minimum 30 cm til brennbart materiale.
Det er opplyst at peisomnen i underetasjen sotar mykje, og brenn dårleg grunna manglande tilluft.
Rapport frå feiar/branntilsyn er ikkje framlagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av plassbygd hylle ved sotluka/montere plate av ubrennbart materiale, slik at avstandskrav mellom sotluke og brennbart materiale er oppfylt.
Tiltak må påreknast om peisomnen i underetasjen skal nyttast.
Utvida kontroll er anbefalt med omsyn til at rapport frå feiar/branntilsyn ikkje er framlagt.



TG 2

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Golv mot grunn av betong, delvis med tilfarargolv/oppfora golv.
Grunnmur/ytterveggar mot terrenget av betong med innvendig isolert utforing av trekonstruksjon.

Oppfora golv mot grunn er generelt å rekne som risikokonstruksjon med omsyn til eventuell fukttransport i konstruksjonen.
Innvendig utforing av grunnmurar i eldre bygningar er generelt å rekne som risikokonstruksjonar med omsyn til eventuell fukttransport som følgje av naturleg svekka dreneringsfunksjon, samt andre mulege årsaker til fukttransport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmåling er utført i bunnsvilla under isolasjonen eit stykke inn forbi utsparing i teknisk rom/bod i underetasjen. Ved fuktmåling vart det registrert 21,7 vektprosent i bunnsvilla. 21,7 vektprosent ligg over akseptabelt fuktnivå for treverk, og vil kunne føre til skade i konstruksjonen/treverket.

Drenering og utvendig fuksikring er skildra under punktet "Drenering"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvida kontroll av konstruksjonane må utførast for å utelukke/kartlegge eventuelle følgjeskader, og behov for tiltak med omsyn til fukt over akseptabelt fuktnivå.



TG 2

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

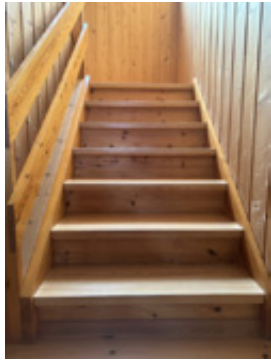
- Det er avvik:

Eine sida i trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet.
Rekkverket rundt trappeopninga i 1. etasje har høgde på rett i underkant av 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 90 cm.
Rekkverk skal utformast slik at det førebyggje klatring, rekkverket her har horisontale bord med avstand i mellom borda slik at det er lettare for barn å klatre i rekkverket.
Det er registrert noko knirk i trappa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er anbefalt er anbefalt. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2

Innvendige dører

Innvendige dører med finerte overflater, delvis med profilerte dørblad.
Enkelte dører er med glasfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen/terskelen, justering bør utførast for å hindre unødig slitasje.
Dørene har elles naturleg elde og slitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

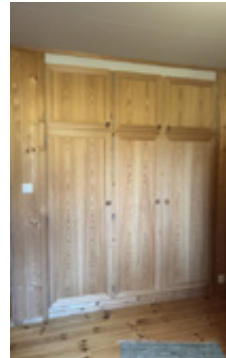
Justering av enkelte dører må påreknast.
Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 1

Garderober/Garderoreskap

Garderoreskap i soveromma.

Gardeskapa har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3

Generell

Bad i underetasjen med flislagt golv med varmekablar, veggav med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av betong, klosett, baderomsinnreiing med servant, og veggmontert dusj med svingdører.
Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte og opningsvindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluken har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år.
Membran/tettesjikt har oppnådd forventa brukstid med omsyn til alder. Det er ikkje kantforsegling i underkant av baderomsplatene, platene bør difor ikkje utsettast for direkte vassbelastning.
I dusjsone er det slark i hjørneprofilen for baderomsplatene, ein kan difor ikkje forvente at overgangen mellom hjørneprofil og plater er tett.
Varmekablane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for varmekablar er normalt rundt 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuell bruk av dusjen før oppgradering av badet er utført må ein nytte tett dusjkabinett med avløp direkte til sluken.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det var lagra mykje i boda som vender mot dusjsona, og at det er påvist avvik i våtsona.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av tilliggande konstruksjonar må utførast i samband med oppgradering av våtrommet for å kartlegge tilstand på tilliggande konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med standaaard frå byggeåret 1981, med modernisering i ettertid.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med malt strietapet på underlag av plater, flislagt veggflate i dusjsona og flislagt utkassing for siterna for klosettett og urinalen.
Himling med folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet i våtsona er ikkje utført med fuktbestandig materiale, og må difor takast bruksmessig omsyn til ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta bruksmessig omsyn til at vinduet ikkje er utført med fuktbestandig materiale.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Golv med vinylbelegg og varmekablar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablane er frå byggeåret, og har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for varmekablar er normalt rundt 50 år.
Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.
Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i fall til sluk og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men må takast bruksmessig omsyn til, og må utbetrast i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona.
Tettesjikt på golvet og i overgang golv vegg av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluken har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder. Anbefalte brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år.
Det er registrert enkelte svinnsprekker i skøyten på golvbelegget, ein kan difor ikkje forvente at belegget et tett i skøyten.
Det er ikkje kjennskap til eventuell membran bak veggflisene, og er ikkje synleg membran i underkant av flisene. Flisene er muleg montert utanpå eldre veggstrier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av skøyten på golvbelegget må utførast for å sikre at belegget er tett i skøyten.
Om muleg bør ein innhente dokumentasjon på membran bak flislagte overflater.
Behov for oppgradering av badet kan ikkje utelukkast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, urinal, baderomsinnreiing med to servantar og god skaplass, og veggmontert dusj med svingdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå innebygde sisterner, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing.
Baderomsinnreiinga har noko bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll/innhenting av dokumentasjon frå utførande på anna godkjent løysing er anbefalt. Om sisternene ikkje er utført med anna godkjent løysing, må lokal utbetring påreknast for å sikre synleggjering av eventuelt lekkasjevatt frå sisternene.
Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte, og opningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikkje tilstrekkeleg tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av tilluft er anbefalt, for eksempel luftespalte i døra.
Fram til tilstrekkeleg tilluft er etablert er det anbefalt å ha døra litt på gløtt, slik at rommet har tilstrekkeleg tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggande vegg til dusjsona, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre områder.



1. ETASJE > VASKEROM/ENTRÉ

TG 3 Generell

Vaskerom/entrè i 1. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggar med trekvit panel, himling med trekvit panel, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte og opningsvindu.

Rommer er med standard frå byggeåret med modernisering i ettertid.

Vurdering av avvik:

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

Golvflisene er lagt over eldre vinylbelegg, og det er ikkje kjennskap til tilstand på vinylbelegget.
Sluken har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for plastsluk er normalt rundt 50 år.
Varmekablane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Forventa brukstid for varmekablar er normalt rundt 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > VASKEROM/ENTRÉ

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. Skyllekaret vender mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med profilerte og slette frontar, laminatbenkeplate, benkebeslag i stål med oppvaskkum, og frittstående kvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har naturleg bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald/modernisering etter behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG I Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i underetasjen med belegg på golvet, veggav med trekvit panel, himling med malt betong, og kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet er ikkje oppbygd som rom-i-rom, kondensering i konstruksjonen kan difor lettare oppstå. Døra til kjølerommet er ikkje isolert. Kjøleaggregatet har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Under synfaringa vart rommet nytta til bod, men opplyst at aggregatet fungera.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved framtidig bruk av rommet som kjølerom bør ein bygge opp rommet som rom i rom, og montere eigna dør.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med belegg på golvet, veggav med malte plater, himling med malte plater, klosett, og servant.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via ventil i himlinga og opningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering. Toalettrommet er med standard frå byggeåret og har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av mekanisk avtrekk/elektrisk ventilvifte er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av toalettrommet. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2

Vannledninger

Vassrør av kopar, og rør-i-rør system til badet i 1. etasje. Fordelingsskap for rør-i-rør systemet er installert i badet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassrøra av kopar har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre anlegg må det påreknast at det kan oppstå skadar som følge av elde og slitasje. I forbindelse med oppgradering av våtrom/andre rom med vassinstallasjonar vil det vere naturleg å oppgradere til rør-i-rør system.



TG 2

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsrør har oppnådd meir enn halvparten av anbefalte brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre anlegg må det påreknast at det kan oppstå skadar som følge av elde og slitasje. Ved oppgradering av våtrom er det generelt anbefalt med utskifting av innvendige avløpsrør.

TG 1

Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 2

Andre VVS-installasjoner

I teknisk rom/bod i underetasjen er det laminatbenkeplate med skyllekar, kran med dusjhode, og plastsluk i golvet. Utvendig hagekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2

Varmtvannstank

Varmtvassstank på 280 liter er installert i teknisk rom/bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvassstanken har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av varmtvassstanken kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid.

TG 1

Sentalstøsvugaer

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i bod under trappa.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med open og skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar.

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i eine soverommet i underetasjen. Varmekablar i utvendig trapp er defekt, og fråkopla, men innvendig brytar er ikkje fjerna. Fiber er installert.

Inntak og sikringsskap

- 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 Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.



TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsalar og brannslukningsapparat.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen/grunnarbeidet.

TG 2

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Dreneringsplan er ikkje framlagt, det er difor ikkje kjennskap til dreneringssystem. Dreneringssystem ligg skjult, og er difor ikkje kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med omsyn til alder og forventa brukstid for dreneringssystem har dreneringa oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid. Dreneringssystem har normalt ei forventa brukstid på alt i frå 20-60 år.

Fukt over akseptabelt fuktnivå i innvendig utforing er symptom på svekka dreneringsfunksjon, men kan og skyldast andre årsaker som for eksempel kondensering som følgje av at det trekke opp kald og fuktig luft mellom grunnmuren og betonggolvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte symptom, alder og forventa brukstid for dreneringssystem må ein overvåke konstruksjonen for symptom på svikt i dreneringa, utvida kontroll/utspyling av eventuelle drensleidningar må påreknast. Behov for redrenering og utvendig fuksikring kan ikkje utelukkast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med innvendig isolert utforing, og utvendig med murpussa overflater. Innvendig berevegg av murkonstruksjon med malte murpussa overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss/mindre sprekker i grunnmuren. Det er registrert enkelte riss/mindre sprekker i innvendig berevegg av murkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av områder med riss/sprekker i grunnmuren må påreknast for å førebygge skade. Ein må vidare følgje med på muren over tid, og utføre nærmare undersøkelse og tiltak ved eventuell utvikling.

Ein må følgje med på innvendig berevegg av murkonstruksjon over tid, og utføre nærmare undersøkelse og tiltak ved eventuell utvikling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurar av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren ved garasjen er ikkje sikra med forsvarleg rekkverk med omsyn til høgde på over 50 cm og hardt underlag. Del av muren søraust på tomta er ikkje sikra med forsvarleg rekkverk med omsyn til høgde på over 50 cm, og at det er hardt underlag framfor del av muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring er anbefalt for å hindre skade ved eventuell fallulykke.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omsynssone: Potensielt snøskredfare. TG2 er sett med omsyn til at mindre del av tomta ligg innafor omsynssona som er registrert i NVE sine temakart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TG0/1 må det utførast nærmare undersøkelse av området, eller leggst fram dokumentasjon på undersøkelse av området.

TG 2 Terrengforhold - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje tilstrekkeleg fall frå grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må følgje med over tid, og behov for utbetring kan ikkje utelukkast for å hindre ansamling av vatn langs muren ved mykje nedbør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkleidningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG2 basert på antatt alder, materiale og anbefalte brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til, eller opplyst om avvik som krev utbetring per i dag.

TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank på tomta. Dagtank er installert på toalettrommet. Det er opplyst at tanken er tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at nedgravd tank er tømt og plombert, men at tanken ikkje er sanert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanering/fjerning av nedgravd tank må påreknast. Fjerning av dagtank på toalettrommet vil vere naturleg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

		Anvendelse	
		Byggeår 1980	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
		Standard	
		Vedlikehold	

Beskrivelse

Frittstående garasje med golv og fundament av betong. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med kryploft, oppbygd av takstolar i trekonstruksjon. Taktekking av betongtakstein og undertak av panel. Vindu i malt trekarm med 2-lags glas. Ytterdør i malt treverk med 2-lags glas, frå 2022. Ledda garasjeport i malt treverk med elektrisk drift. Elektrisk anlegg er installert. Ladar for elbil er installert.

Under synfaringa var det lagra mykje i garasjen, og difor utført begrensa innvendig kontroll. Det er enkelte riss/sprekker i golvet. Garasjen har hatt normalt vedlikehald, og har generelt naturleg elde og slitasje i høve til alderen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 244 m²/244 m²	Markedsverdi Kr 5 950 000
<i>Enebolig:</i> 2 Stuer, 6 Soverom, 3 Gang, Vindfang, Kjølerom, 2 Bad, Verksted, Bod, 2 Teknisk rom, Peisstue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 25 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

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

5 950 000

Konklusjon markedsverdi

5 950 000

Markedsvurdering
Bustadeigedom i Oliverlægda i Førde, i eit atraktivt bustadområde med kort avstand til barnehagar, skular, høgskulen, sjukehuset, Førdehuset, idrettsparken, Førde sentrum og andre tilbod som er etablert i nærområdet. Eigedommen er utbygd med ein einebustad og ein frittstående garasje. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1981, og har normal standard i høve til byggeåret. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med delmodernisering og oppgradering, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Eigedommen ligg på søraustvendt tomt, og har flott utsyn til elva Anga og nærliggande område. Tomta er normalt flott opparbeidd med asfaltert tunplass, skiferbelagte betongtrapper, støttemurar av betong, hagemur av naturstein, skiferplattning, gangareal med skiferheller, bed, og hage med grøntareal med plantar.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS
1	Grovene 22 ,6810 FØRDE							
	161 m²	1981	3 sov	23-06-2024	5 300 000	5 500 000		5 500 000
2	Oliverlægda 18 ,6810 FØRDE							
	180 m²	1981	5 sov	16-04-2023	5 600 000	5 800 000		5 800 000
3	Oliverlægda 11 ,6810 FØRDE							
	211 m²	1980	4 sov	28-08-2024	4 850 000	5 750 000		5 750 000
4	Oliverlægda 16 ,6810 FØRDE							
	214 m²	1982	4 sov	22-03-2023	5 500 000	5 150 000		5 150 000

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 070 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

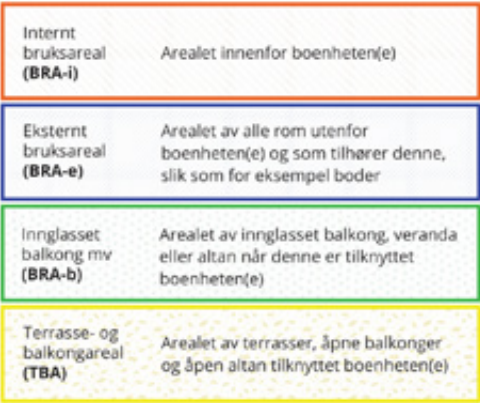
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vindfang, Kjølerom, Bad, Verksted, Bod under trappa, Teknisk rom/bod		
1. Etasje	Stue, Peisstue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom/entrè, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Gang, Teknisk rom/bod		

Kommentar

Oppgitt opent areal (TBA) er ca. areal og gjeld terrassen med tilkomst frå stova og luftealtanen med tilkomst frå eine soverommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innvendig takhøgde er målt frå 2,4 meter, og til 4,18 meter i topp mønt himling.

Eine rommet i underetasjen er merka med ved, tørk, vask på framlagte teikningar, og er vurdert som teknisk rom/bod i tilstandsrapporten.

Eine soverommet i underetasjen er registrert som bod på framlagte teikningar, men blir nytta som soverom, og er vurdert som soverom i tilstandsrapporten. Endring mellom S-rom og P-rom er søknadspliktig tiltak.

I soverommet som er registrert som bod er ikkje grunnmur/yttervegg mot terrenget inntrekt slik som på framlagte teikningar, og det er sett inn vindu. Fasadeendring er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ 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)
Enebolig	208	36
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Ole André Roska	Takstingeniør
	Solrun Ullaland	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	22	159		0	758.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Oliverlægda 9							
Hjemmelshaver							
Ullaland Solrun							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i Oliverlægda i Førde, i eit attraktivt bustadområde med kort avstand til barnehagar, skular, høgskulen, sjukehuset, Førdehuset, idrettsparken, Førde sentrum og andre tilbod som er etablert i nærområdet.

Adkomstvei

Tilkomst frå offentlig veg.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkleidning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkleidning.

Regulering

Regulert bustadområde for frittståande småhusbebyggelse, utbygd etter eldre reguleringsplan.

Link til reguleringsplan:

https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/174

Om tomten

Eigedommen ligg på søraustvendt tomt, og har flott utsyn til elva Anga og nærliggande område. Tomta er normalt flott opparbeidd med asfaltert tunplass, skiferbelagte betongtrapper, støttemurar av betong, hagemur av naturstein, skiferplatting, gangareal med skiferheller, bed, og hage med grøntareal med plantar.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka for eventuelle heftelsar/tinglyste rettar og andre opplysningar om eigedommen.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5074802			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	25.04.2025	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	25.04.2025	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	25.04.2025	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
NVE	25.04.2025	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	25.04.2025	Gjennomgang av framlagte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	25.04.2025	Grunnboksinformasjon frå statens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revkurent	25.04.2025	Omvisning/opplysngar om bustaden og eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revkurent	25.04.2025	Gjennomgang av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revkurent	07.05.2025	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	12.05.2025	
3	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RW2607>

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 EIENDOMSMEGLING AS
Oppdragsnr.
2250038

Selger 1 navn
Solrun Ullaland

Gateadresse	
Oliverlægda 9	
Poststed	Postnr
Førde	6810

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gulvbelegg i matbod,trappekott, bad og bod/soverom ble tatt opp. Området sto til opptørking i mange uker med lufttørker før det ble lagt på nytt gulvbelegg.

Arbeid utført av

Folk fra forsikringsselskapet

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje utenfra fra hjørnet i sør på balkongen.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig trekk i pipa da vi hadde parafinbrenner. Det samme vedvarte etter vi fikk montert inn kamin.

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Invasjon av svartjordmaur om våren. Fått hjelp fra PELIAS, sist gang 28.03.25. Iberiasnegler i varierende grad. Finner nesten daglig et par på mine kveldsturer i sommerhalvåret - serlig ved snarveien og mot skogen på vestsida.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Den store gjennomgangen av el-anlegget ble utført 20.03.2010. Men vanligvis får vi service fra Sunnfjord elektro som utførte Brannforebyggende elkontroll bolig NEK 405-2:2020, 29.04.2025. Dei påviste avvik vert utbetra 16.05.2025.

Arbeid utført av

Aardalsbakke elektro og Sunnfjord elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gjennomgang av el-anlegg 29.04.2025 ved Sunnfjord elektro. Oljetank vart inspisert, tømt og plumbert i begynnelsen av -80årene.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks er montert i frittstående garasje og el-kabel fremført fra el-inntak i sokkeletasjen.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plumbert?

☐ Nei

☒ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rensing av Zanda takstein, utskifting av skadde taksteiner, impregnering av taket etter rensing.

Arbeid utført av

Takfornyng AS ved Allan Christoffer Skarstein

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Soverom V, soverom III og Stove

21.1

Radonmåling

År

2017

Verdi

Husker ikke, men jeg tror verdien var 0. Vi fikk en klisterlapppe som det ble anbefalt å feste i dørsprekken ved hovedinngangen. Men denne døra er blitt skifta. Ved vaskerommet er det festa et klistermerke som viser H0101, men dette merke tror jeg at vi fikk fra kommunene, men jeg husker ikke hva det evt. viser til.

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendigsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: SU

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solrun Ullaland	1c3a077e8766b1a755c1781c bf441b3af43698cf	12.05.2025 13:30:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2250038

Document reference: 2250038

→ 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>

nets



Brannforebyggende elkontroll bolig - NEK 405-2:2020



Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Solrun Ullaland	Oliverlægda 9	6810 FØRDE	20411
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	+47 99299650	solulla@online.no	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elkontroll bustad

- ☐ Nyanlegg
- ☐ Mindre utvidelse
- ☐ Større utvidelse
- ☐ Ombygging / rehabilitering
- ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Oliverlægda 9	6810 FØRDE		AHB5793
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer
10.04.2025	29.04.2025	29.04.2025	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
FEL	FEB 1991	Enebolig	
☒ Prosjektering		☒ Utførelse	

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Sunnfjord Elektro AS	Fjellvegen 18	6800 Førde	995 394 405
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
3236	Martin Inge Grotle	47 83 61 60	post@sunnfjordelektro.no

Merknader

Må utbedres omgående

Må utbedres innen angitt frist

Forslag til forbedringer



Brannforebyggende elkontroll bolig - NEK 405-2:2020



Byggeår	Senere utbedret	Frist for utbedring	Neste periodiske kontroll
1981	Begge sikringsskap er oppgradert	29.05.25	29.04.30

1. Måling og prøving

1.1 Kontinuitet	☒	Klassifisering av avvik	TG1
Kommentar	Stikkontakt over kjøkkenbenk	Verdi:	1,3 ohm Mohm
1.2 Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar	El-billadar	Verdi:	10,44 Mohm
1.3 Overgangsmotstand til jord	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:			
1.4 Jordfeilbryter	☒	Klassifisering av avvik	TG2
Kommentar	Defekt testknapp på sikring komfyr og vvb	Verdi:	mA
1.5 Automatisk utkobling av jordfeilbryter/AFDD med testknapp	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
1.6 Jordfeilvarsler gir lyd	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Amp
1.7 Gulv og veggresistans	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	Ohm
1.8 Elektrisk adskillelse	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar		Verdi:	10,44 Mohm
1.9 SELV, PELV	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar		Verdi:	V

Andre eventuelle målinger gjennomført:

2. Boligfordeling

2.1 Overspenningsvern	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.2 Merking av utstyr	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			





Brannforebyggende elkontroll bolig - NEK 405-2:2020



2.3 Omgivelsestemperatur i fordelingen	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.4 Tilgjengelig for ettersyn	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.5 Varmgang	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar	Målt 46°C i sikringsskap på wago til kurs vvb.		
2.6 Merking av fordeling på utsiden av skap	☒	Klassifisering av avvik	TG1
Kommentar	Manglar merking på begge skap		
2.7 Rengjøring	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.8 Kursfortegnelse tilstede	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.9 Kontroll av bunnskruer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.10 Smeltesikringer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.11 Elementautomater	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.12 AFDD, sjekk statusindikator	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.13 Defekt utstyr, skadet utstyr eller utstyr som ikke lenger er i bruk	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.14 Forhold mellom kabler og vern	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.15 Utstyrets kapslingsgrad	☒	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
2.16 Kabelinnføringer	☒	Klassifisering av avvik	TG1
Kommentar	Mangler nipplar i toppen av skap kjellar		
2.17 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			



Brannforebyggende elkontroll bolig - NEK 405-2:2020



2.18 Kabelinnføringer	☒	Klassifisering av avvik	TG1
Kommentar	Mangler nipplar i toppen av skap kjellar		
2.19 Tilkoblinger	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
2.20 Moment	☒	Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3. Tilknytningsskap			
3.1 Kontroll av kondens, korrosjon og andre ytre påvirkninger	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.2 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.3 Test av akustisk og/eller visuelt signal på overspenningsvern	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.4 Tilgjengelig for ettersyn	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.5 Kursfortegnelse tilstede	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.6 Merking av fordeling på utsiden av skap	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.7 Rengjøring	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.8 Varmgang	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.9 Overspenningsvern	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.10 Omgivelsestemperatur i fordelingen	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			
Følgende sjekkpunkter kontrolleres per kurs:			
3.11 Smeltesikringer	☐	Klassifisering av avvik	
Kommentar			



Brannforebyggende elkontroll bolig - NEK 405-2:2020



3.12 Elementautomater		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
3.13 Merking av kurser inne i skap		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3.14 Defekt eller skadet utstyr		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3.15 Forhold mellom kabler og vern		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3.16 Utstyrets kapslingsgrad		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3.17 Kabelinnføringer		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3.18 Tilkoblinger		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
3.19 Moment		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
4. Jording			
4.1 Jordelektrode tilkoblet		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
4.2 Hovedutjevningsforbindelser		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
4.3 Tilleggsutjevningsforbindelser		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:			
4.4 Jording av stikkontakter		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
4.5 Jording av utstyr		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			



Brannforebyggende elkontroll bolig - NEK 405-2:2020



5. Installasjon			
5.1 Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.2 Test av brannvarslingsanlegg		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.3 Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.4 Varmtvannsbereder		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.5 Lading av elbil		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.6 Solcelleanlegg		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
5.7 Batterisystem		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
5.8 Varmgang i motorer		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:			
5.9 Varmgang i koblingspunkter		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.10 Utstyrets kapslingsgrad		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.11 Vedlikehold av utstyr		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.12 Bruksendring		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
5.13 Utstyr montert iht. monteringsanvisninger		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.14 Kabler og ledninger		Klassifisering av avvik	TG1
Kommentar	Kabel til stikk soverom 2 etg ikkje forsvarlig festa		





Brannforebyggende elkontroll bolig -
NEK 405-2:2020



5.15 Branntetting		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
5.16 Belysningsanlegg		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.17 Varmeanlegg		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			
5.18 Varmgang i releer, kontaktorer og/eller transformatorer		Klassifisering av avvik	
Kommentar			
5.19 Brannslukningsutstyr og rømningsveier		Klassifisering av avvik	TG0
Kommentar			

6. Informasjon			
6.1 Eier/brukers ansvar			
Kommentar			
6.2 Samsvarserklæring			
Kommentar			
6.3 Dokumentasjon			
Kommentar			
6.4 Belysning			
Kommentar			
6.5 Oppvarming			
Kommentar			
6.6 Kabler			
Kommentar			
6.7 Skjøteledninger			
Kommentar			
6.8 Forsvarlig bruk av forbruksapparater			
Kommentar			
6.9 Overspenningsvern			
Kommentar			



Brannforebyggende elkontroll bolig -
NEK 405-2:2020



6.10 Jordfeilbryter og/eller AFDD	
Kommentar	
6.11 Batteribytte på røykvarsler	
Kommentar	
6.12 Brannslukningsutstyr	
Kommentar	
6.13 Boligmappa	
Kommentar	
6.14 Komfyrvakt	
Kommentar	
6.15 Spesielle hensyn i barnerom og oppholdsrom for personer med funksjonsnedsettelse	
Kommentar	
6.16 Spesielle hensyn ved livsløpsendringer	
Kommentar	
6.17 Galvanisk skille på kabel-TV	
Kommentar	

Kontrollert av		Rettet av (Bruk kundesignatur)	
Beskrivelse		Navn	
Navn	Sara Grønnevik	Dato	
Sertifikatnummer		Signatur	
Dato	29.04.2025		
Signatur			



Historia til parsell nr, 16 av gnr. 22, bnr.159,
adresse: Oliverlægda 9, 6810 Førde, tidl. Førde, nå Sunnfjord
Kommune.

Ein bustad med frittståande garasje. Tomt: 770 m²

Arkitekt og byggherre: Ida Helland Bergqvam
Grunnarbeid: Reidar Sjøfjell
Tømrer- og betongarbeid: Bjarne Kalstad
Snikkararbeid: Halvor Hafstad
Mur- og pussarbeid: Gunnar Reinsnos
Røyrleggar: Dale rør
Glasmeisterarbeid: John Holvik
Tremateriale: Rieber bygg
Elektrikerarbeid: Sunnfjord Elektroinstallasjon A/S Førde
Kjøkken: Bjarne Espe Trevarefabrikk, Nordfjordeid
Målerarbeid: Ulland, Sandane

Etter oppdrag for: Einar Svarstad. Oppdraget gjekk over til: Bjarne Straume i mars 1980.

Bustaden vart ferdigstilt: Februar -1981.

Endringar som vart gjort under bygginga i forhold til opphavleg planteikningar:

Sokkeletasjen: Bod vart omgjort til soverom og fekk eit vindu av naudsynt storleik. Det på nordsida i rommet vart bygd ei rekke med skap. (Eg gjer merksam på at på arkitektteikninga, finn eg ikkje noko rom som er merka Sov IV. Men i dette oversynet vil eg kalle bod for Sov IV).

I Sov V, vart den innebygde skaprekka flytta til nordsida av rommet

I Sov VI, vart det lagt inn golvvarme.

1.etasje: Den vesle dusjen ved sida av Sov I, vart sløyfa og arealet vart teke inn i baderommet, medan arealet nord for dusjrommet vart teke til eit lintøyskap.

Peisestova vart trong då peisen vart stor. Difor vart skilleveggen mellom peisestova og Sov III flytta litt inn i Sov III som er smalare enn på arkitektteikninga. Sameleis kjem ein U-forma del av peisestova ut på trappeoppgangen som fekk endra vestveggen som står vinkelrett mot stova og kjøkkenet. Alle desse endringane vart gjorde under byggeprosessen.

På arkitektteikninga er vinduene utstyrde med vinduslemmer. Det vart aldri gjort.

På kjøkkenveggen som står aust-vest mot verandaen, er det på arkitektteikninga eit stort vindu med «falske» sprosser, slik som i dei andre vinduene. Dette vinduet vart sløyfa i byggeperioden.

I byggeperioden vart det gjort ein reknefeil slik at takhøgda over stova er høgare på sørsida av huset, enn på nordsida. Dette er kompensert med at trekanvinduet i mønet vart omgjort til eit firekanta vindu med ulikt lange sider, - og på sørsida i stova kjem denne høgda til syne som eit plassbygd, breitt gardinbrett utført i same materiale som takpanelet.

Livet i heimen vår i meir enn 40 år

Lekkasje 1- utvendig. Etter eit kraftig regnver eitt eller to år etter at vi hadde flytta inn, vart det oppdaga vasslekkasje i søraustre hjørnet av Sov IV i sokkeletasjen. Denne lekkasjen skadde veggen Sov IV og taket i Sov V. Det vart gjort ein henvendelse til den som bygde huset, m.a. kom målarmeister Ulland og reparerte det skadde tapetet med tapetrester som låg igjen. Han hadde i utgangspunktet ikkje vore heilt heldig med dette hjørnet. Den store malingsskaden i taket i skapet på Sov V, vart det ikkje gjort noko med. Ingen ny lekkasje i dette området før i 2011/-12

Sommaren 2023 oppdaga vi ein stor fuktflekk i taket i Sov IV i sokkeletasjen. Samstundes bestemte vi at vi ville skifte døra til balkongen ved Sov I, verandaen på vestsida og på vestsida av garasjen. Utsiftinga av desse dørene vart gjort i januar 2024. Vi vart fortalde at alle tre var rotne nederst. Listverket og rammene omkring dørene vart skifta samtidig som nye dører kom på plass. Framleis kan ein oppleve at etter kraftig regn, vind og drev, etterfølgt av kulde, vil dørene til garasjen og balkongen kunne fryse fast.

Oddvar Hukset i Norgeshus gjorde ei befaring av eigedommen og vurderte kva som burde gjerast 12.03,2024.

Han rådde til at:

- hus og garasje burde vaskast og målast utvendig.
- Samstundes burde taket i Sov IV og Sov V målast om igjen.
- Dør med katteluke i vaskerommet burde skiftast. Det burde settast inn ei god vifte på vaskerommet.
- Og murar burde sjå på skader som har oppstått i trappa på austsida av huset og inspisere det innerste sørlege hjørnet på balkongen med tanke på mogeleg lekkasje.

Målararbeidet vart gjort av målarfirma Forde flis i juni -24 (bortsett området inni skapet på Sov V), men i vinter er der igjen oppdaga blære i taket på Sov IV. Dei andre tiltakspunkta er ikkje følgde opp endå.

Lekkasje 2 – innvendig:

Det oppstod eit brot i eit skjult koparrøyr som leia varmt vatn frå varmtvassstank i eit fordelingspunkt der vatnet gjekk dels til hovedetasjen dels til badet i sokkeletasjen. Denne skaden vart reparert av folk frå forsikringsselskapet. If forsikring) Golvet vart teke opp i matbod, delvis i kjellarstova, i kottet under trappa, i badet i sokkeletasjen, i

Sov IV og soveromsgangen. Romma sto lenge opne med lufttørkar før det vart laga nytt golv. Nytt rør frå varmtvassstank vart denne gongen lagt utanpå veggbekledninga.

Vi har ikkje sett teikn til skade i huset etter denne vasskaden.

Oppgradering i hagen:

Det går ei grøft mellom tomtene Oliverlægda 9 og 11, og kommunens folk ba oss om ikkje å beplante dette området slik at dei ved behov ville kunne komme fram med ei gravemaskin. Dette vart etter kvart ikkje alltid hugsa på. Vi avtalte med den dåverande oppsittar i nr 11 at det ikkje var naudsynt å sette opp gjerde mellom eigedommane på denne sida. Etter kvart vart tomtene våre dekkja med kjøpt jord og hagen vart tilsådd.

På vestsida er det eit kraftig sørvestleg fall på tomta. Der denne skråninga er på det sterkste vart det bygd opp med støttemur i to nivå der vi nå har kaldkompostanlegg.

I den sørlege delen av denne skråninga har vi bygd eit dokkehus.

I sør er det eit fall frå grunnflata i Oliverlægda 9 til nabogrensa som ligg 3-4 m lenger sør. Fallet er i dette området like stort som avstanden med ei ekstra fordjuping i berget på høgde med nabohusets austre hjørne. I denne grensa var det opphavleg bygd ein støttemur av natursteinar. Og skråningen vart fylt opp med jord og beplanta.

På toppen av denne skråninga er det anlagt ein langsgåande terrasse som er så brei at ein kan opne ytterdøra heilt opp utan at ein risikerer å skyve den besøkande utfor skråninga. Denne terrassen er dels hellelagd, dels beplanta.

Den høge støttemuren på nedsida, raste stadig ut i småporsjonar inntil ein større del raste ut våren -21.

Etter samtale med oppsittar i Grovene 24, ga eg Entreprenørservice i oppdrag å støype ein støttemur mellom tomtene i 2021. Den sto ferdig 20.10.21. Samstundes vart området nedanfor denne støttemuren drenert. Området ovafor støttemuren vart fylt i slik at skråning med terrasse vart gjenskappt.

Anleggsgartner Bårøy teikna og bygde ei trapp på austsida skråninga framfor huset i 2023 slik at ein lett kunne komme ned på støypekanten og gå på ein sti av grov singel ved luking.

Samstundes bygde han ut og jamna ut den vesle terrassen som ligg mellom lyngboda på vestsida i hagen der «brønnfontena» står.

I 2024 fekk vi igjen hjelp frå anleggsgartner Bårøy til å ferdigstille ei opa grøft i det nærastliggande lyngbedet.

I nordvestre hjørnet av hagen, bygde vi i -80åra ein torvmur som er fremste kanten av ein bømur for å ta inn litt av fallet i dette området. Denne bømuren med torvblokke i framkant har i løpet av åra falle mykje saman.

I dei siste 10 åra med mykje regn om somrane, har området vest i hagen blitt svært bløtt. Vi har difor grave ei grøft og lagt ned eit dreneringsrør i lyngbedet lengst vest der det står ei kjeglegran. Grøfta er fylt igjen med grov singel og små steinar og etterpå dekt med jord. Ein kan nå gå i lyngboda for å luke utan å søkke ned i jorda.

Snø:

Det er ingen stad i tunet å legge snø. Vi har difor skuffa den med snøskuffe forbi vaskerommet og ned på plenen. Det er anlagt så brei gang mellom vaskerommet og berget/hagen at ein kan skyve ei snøskuffe forbi.

Ved ei misforståing vart snøen i tunet og frå trappa på austsida av huset i vinter skuffa inn under og opp på soverombalkongen og opp etter veggen på austsida. (Kanskje dette kan vere årsak til den nyoppståtte fuktskaden i taket på bod/Sov i sokkeletasjen? Sjå ovafor under **Lekkasje 1**).

Ny trapp:

Trappa opp til terrassen/verandaen på vestsida var ei smal tretrapp dei første åra. Denne vart omkring 2011-12(?) erstatta av ei romsleg støypt trapp som gjorde øvre del av hagen ved hushjørnet om til ein liten terrasse. Arbeidet vart gjort av Norgeshus Naustdal. Samstundes vart det flikka litt på trappa på austsida, lause heller vart festa og flikka litt i det inste/søre hjørnet på balkongen der det igjen hadde komme teikn til ein liten lekkasje.

Smijernsgelender:

Smedmeister Kjetil Torvund har laga smijernsgelender til trappa på austsida av huset, ved garasjen, langs trapp inn i tunet, på støypemuren på sørsida av huset og på den nye trappa på vestsida.

Elektisk anlegg:

Det elektriske anlegget på eigdommen er levert og er vedlikehalde frå Sunnfjord elektro. Men den store oppgraderinga av det elektriske anlegget vart utført av Aardalsbakke elektro 20.03.2010. Varmekablane som var lagde inn i trappa på austsida, slutta å fungere etter nokre år. Brytaren til denne står framleis i soveromsgangen på høgre side av døra til badet - men er frakobla el-anlegget. Vi forsøkte å få reparert denne trappevarmen, men det let seg ikkje gjere.

Dette har ført til at ein må moke denne lange trappa ved snøfall og kaste snøen over/under gelenderet og ut i snarveien. (Sjå ovafor om Snø på eigdommen).

Ved montering av ein lampett ved kaminen, vart det skore eit hol for høgt oppe. Dette er dekkja delvis til, men er skjult av skjermen. Vi har brukt 25 W-pære i desse lampettane.

Merke-stengene for tomta

Ved nordaustre hjørnet av garasjen i eit lite overbygg av stein, der står eit merke, men elles har eg ikkje sett noko merke her.

I det vestre øvre hjørnet står merket inni ein japansk lyng av type Pieris som har vakse seg så stor at merket står inni planta.

I sørvestre hjørne av tomta er merket tydeleg om våren. Det ligg vel ein meter nedanfor sørvestre hjørnet av dokkestova.

Støypemuren ligg i sørgrensa.

Merket i søraustre hjørnet er også tydeleg om våren før graset begynner å gro. Det er/var måla oransje.

Byggherren av Oliverlægda 9 fekk i si tid lov å legge trappa på austsida av huset heilt opp til grensa av snarvegen.

FØRDE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

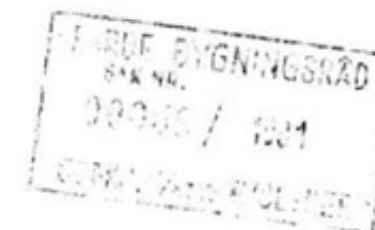
Telef. #21 344

Postboks 101 - 6801 FØRDE

Jnr. 258

Ark. B

BIE/jmf



Bjarne Kalstad

6800 FØRDE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Bygningskontrollen har vore på synfaring i ny bustad oppført på gnr. 22, bnr. 135 og finn å kunne gje mellombels bruksløyve.

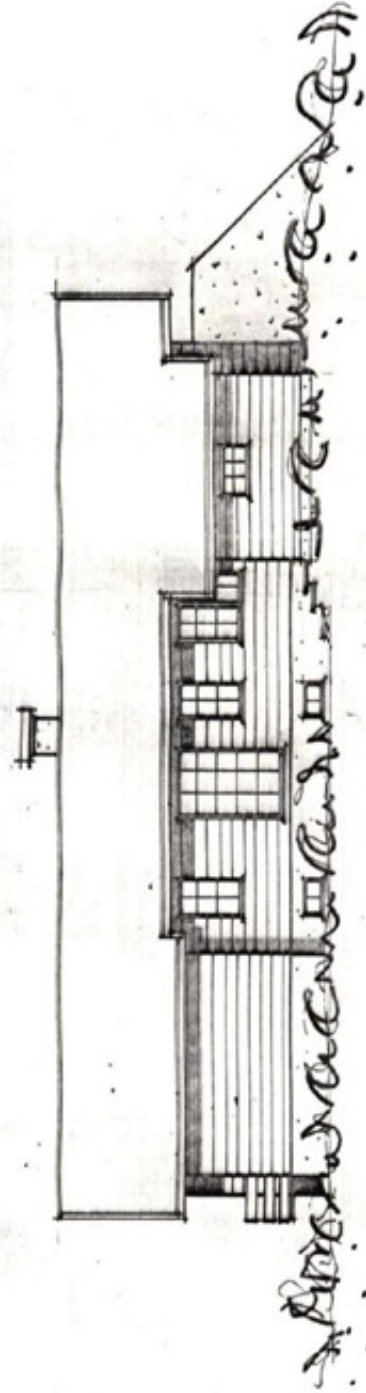
Bustaden vart funnen bygd etter godkjende teikningar og etter gjeldande føresegner.

I samband med bruksløyvet syner ein til §99, del 2 i bygningslova.

Fundamenterings- og støypearbeidet var oppstarta etter 6. oktober 1978.

Førde, den 19. mars 1981.

Bjørn I. Eliassen
bygn.kontr.



FASADE NOED



FASADE ØST

CEMPLE BYGNINGSRÅD
SK. NR. 06.004 / 1000
CEMPLE BYGNINGSRÅD

FASADER

BUSTADHUS FOR
BARNDE KALSTAD
6800 FØRDE

Målestokk
1:100

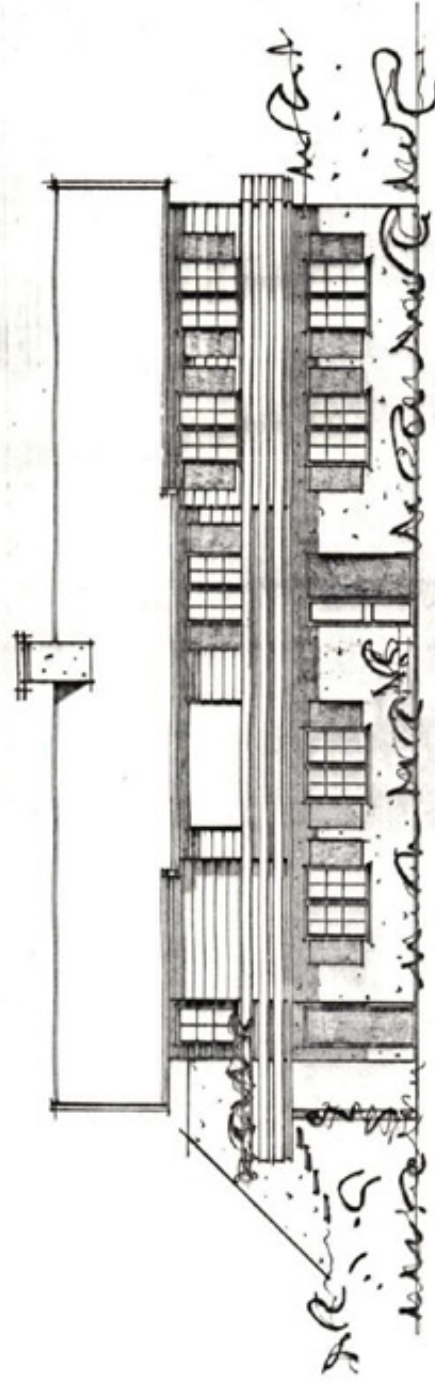
Tegn.

Trac.

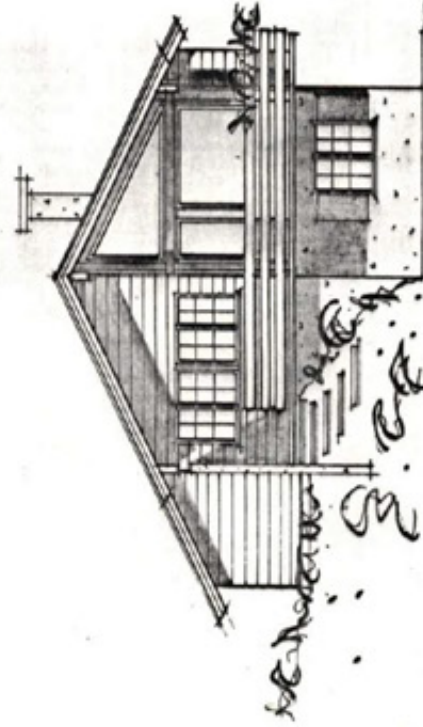
Kb.

Erstatning for:

DAHELANDBERGMAN
6800 FØRDE
TELF. 22135
Erstatning for:



FASADE SØR



FASADE VEST

CEMPLE BYGNINGSRÅD
SK. NR. 06.004 / 1000
CEMPLE BYGNINGSRÅD

FASADER

BUSTADHUS FOR
BARNDE KALSTAD
FØRDE

Målestokk
1:100

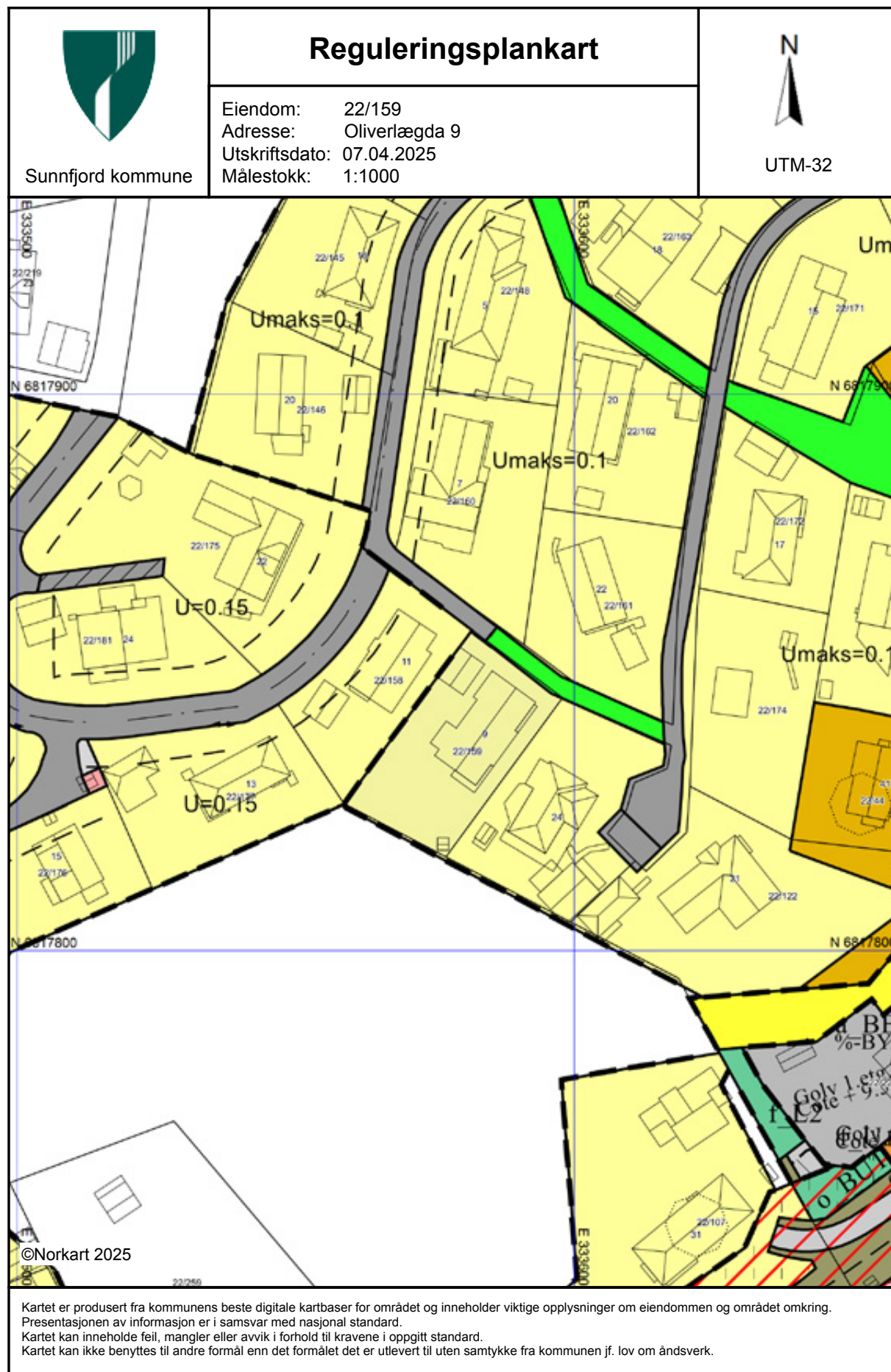
Tegn.

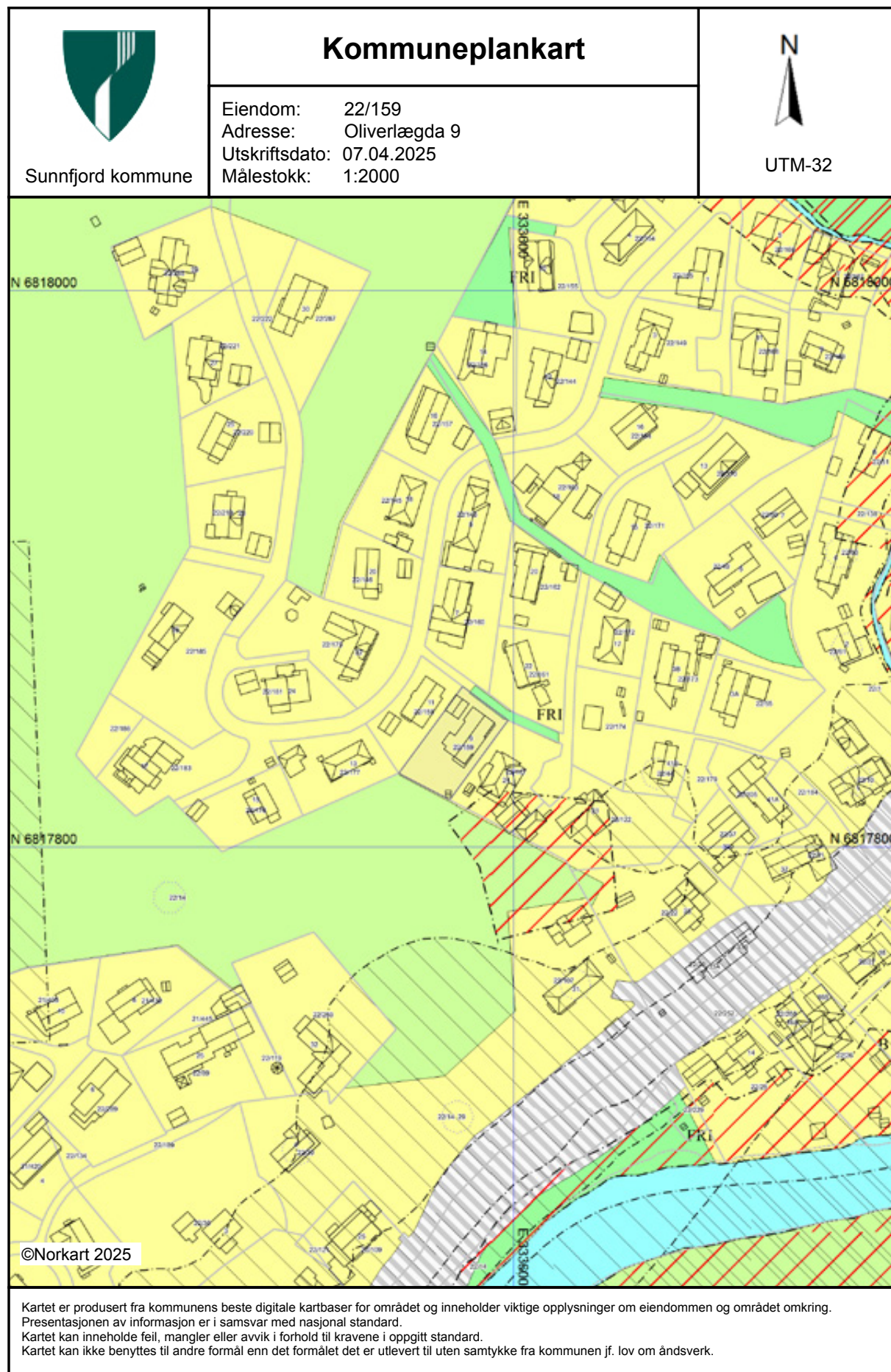
Trac.

Kb.

Erstatning for:

DAHELANDBERGMAN
6800 FØRDE
TELF. 22135
Erstatning for:

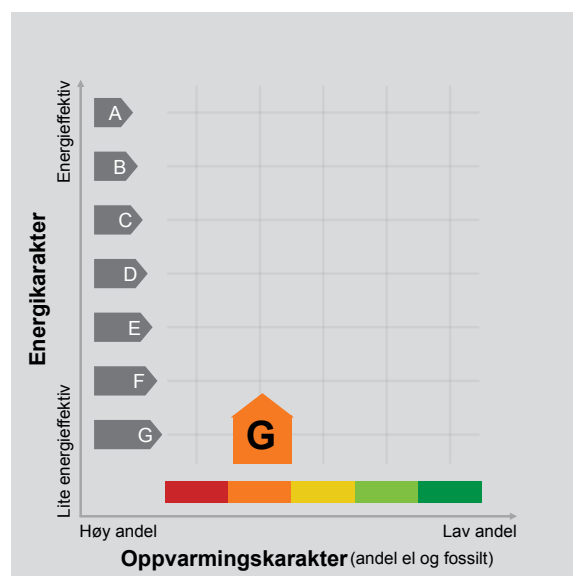




ENERGIATTEST



Adresse	Oliverlægda 9
Postnummer	6810
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177907359
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117685
Dato	09.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 4 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 100
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 600
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



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

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:
.....

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr:	Adr:
Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:
Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI	

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no