



*VETLEFJORDEN  
BALESTRAND*



*VETLEFJORDEN*  
*BALESTRAND*

---

## INNHOOLD

08	Velkommen
11	Faktaopplysninger
12	Digital salgsoppgave
13	Eiendomsmeglere
28	Plantegning
32	Området
32	Økonomi
33	Offentlige forhold
34	Øvrige kjøpsforhold
36	Megler
39	Vedlegg
40	Tilstandsrapport hytte nr. 2
60	Tilstandsrapport hytte nr. 4
80	Tilstandsrapport hytte nr. 5
99	Tilstandsrapport hytte nr. 6
120	Egenerklæringsskjema hytte nr. 2
124	Egenerklæringsskjema hytte nr. 4
128	Egenerklæringsskjema hytte nr. 5



- 132* Egenerklæringsskjema hytte nr. 6
- 136* Energiattest
- 143* Kommunalinformasjon
- 159* Budskjema.6695854030216

---

## VETLEFJORDEN BALESTRAND

Spennende sommerhytter på Grytnes med fin beliggenhet ved Vetlefjorden. Her får du en rimelig inngangsbillett til et nydelig ferieobjekt. Området byr på eldorado av natur- og fritidsopplevelser og er det perfekte sted for avkobling og ro. Hyttene har en praktisk arkitektur og er enkle å vedlikeholde.

- Kjøreadkomst helt frem
- Innlagt vann, avløp og strøm
- Lave driftskostnader
- Tilgang til sjø med flott molo
- Rett til eget båtfeste
- Gode bademuligheter
- Romslige tomter på ca. 600m<sup>2</sup>
- Utsikt med gode solforhold

- \* Hytte nr. 1 - SOLGT!
- \* Hytte nr. 2 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 3 - SOLGT!
- \* Hytte nr. 4 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 5 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 6 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 7 - SOLGT!
- \* Hytte nr. 8 - SOLGT!





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning  
**475.000,-**

Komm. Avg.  
**2.043,-**

Totalpris  
**527.265,-**

P-rom  
**28 m<sup>2</sup>**

BRA  
**28 m<sup>2</sup>**

Antall soverom  
**0 (sovealkove)**

Eierform  
**Eiet**

Byggeår  
**1972**

Tomteareal  
**600**

Tomt  
**Eiet**

Energimerking



## DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.  
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/12002823](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12002823)

## BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## EIENDOMSMEGLERE



**EIENDOMSMEGLER**

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner  
renate@wmegling.no

**473 30 484**



**EIENDOMSMEGLER**

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF  
ole@wmegling.no

**415 22 029**



- Hytte nr. 7 -





- Bak dør ved kjøkken er det lagringsplass samt varmtvannstank er plassert her -



- Hyttene er arealeffektive på 28m<sup>2</sup> -



- Flere innredningsmuligheter alt etter behov -





- Bildene er hittil fra hytte nr. 5 -



- Veranda med overbygg er en fin forlengelse av hytten på varme sommerdager -



- Badene har enkel standard har fått utført enkle tiltak i ca. år. 2010 -





- Hyttetunet består totalt av åtte hytter. Hver av hyttene får tildelt egen tomt ved salg på ca 600 kvm -



- Alle hyttene får installert egen strømmåler i forbindelse med salget -



- Strandområde like nedenfor. Hver av hyttene får tinglyst rett til båtfeste og tilgang til sjø -



- Vetlefjorden ligger midt i et eldorado for fjellturer sommer som vinter. Gaularfjellet er blant mange av de fantastiske muligheter i umiddelbar nærhet til hytta for bruk av randone' ski -



- Området byr på et spekter av flotte fjellturer og naturstier -



## PLANTEGNING



**Planteikningar er ikkje målbare, noko avvik kan forekomma. Meglar/seljar tek ikkje ansvar for evt feil. Innreiing og møblar er kun meint for å gje eit inntrykk av eigedomens moglegheiter.**

# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

Spennende sommerhytter på Grytnes med fin beliggenhet ved Vetlefjorden. Her får du en rimelig inngangsbillett til et nydelig ferieobjekt.

Koselige hytter like ved fjorden omgitt av mektig natur. Området byr på eldorado av natur- og fritidsopplevelser og er det perfekte sted for avkobling og ro. Hyttene har en praktisk arkitektur og er enkle å vedlikeholde.

- Kjøreadkomst helt frem
- Innlagt vann, avløp og strøm
- Lave driftskostnader
- Tilgang til sjø med flott molo
- Rett til eget båtfeste
- Gode bademuligheter
- Romslige tomter på ca. 600m<sup>2</sup>
- Utsikt med gode solforhold

- \* Hytte nr. 1 - SOLGT!
- \* Hytte nr. 2 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 3 - SOLGT!
- \* Hytte nr. 4 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 5 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 6 - 475 000,-
- \* Hytte nr. 7 - SOLGT!
- \* Hytte nr. 8 - SOLGT!

Ta kontakt for visning!

## ADRESSE

Hytte nr. 2: Ulvastad 56, 6899 Balestrand  
 Hytte nr. 4: Ulvastad 44, 6899 Balestrand  
 Hytte nr. 5: Ulvastad 46, 6899 Balestrand  
 Hytte nr. 6: Ulvastad 52, 6899 Balestrand

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 333, BNR 1 i Sogndal kommune

## BOLIGTYPE

Fritidseiendom

## EIERFORM

Eiet

## EIER

Harald Ulvestad

## AREAL OG INNHOLD

P-rom: 28 m<sup>2</sup>

Bra: 28 m<sup>2</sup>

Areal og fordeling pr etasje  
 1.etg: 28 kvm BRA / 28 kvm P-rom

Hytten går over ett plan og følgende rom er inkludert i P-rom:  
 1.etg: Gang, stue, kjøkken, sovealkove i ett rom og bad.

## BYGGEÅR

1972 og 1974

## STANDARD

Utvendige og og innvendige overflater er vurdert til å være i bra stand sett i forhold til alder og bruk og har en enkel standard fra byggeår. Hyttene kan fint brukes videre med dagens tilstand. Standardbeskrivelsen gjelder for hytte nr. 7 og er stort sett lik de resterende hyttene. Se vedlagte tilstandsrapporter for beskrivelse av alle hyttene.

Overflater:  
 Alle innvendige overflater er fra byggeår unntatt

gulvbelegg/laminat som er skiftet i ca. år. 2010. Vegger og tak har trepanel og malte slette plater.

Kjøkken:  
 Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarene består av kjøleskap og komfyr som medfølger handelen.

Bad:  
 Badet har enkel standard har fått utført enkle tiltak i ca. år. 2010. Deler av innvendige overflater er fra byggeår. Det ble montert nye baderomsplater på vegg, delvis nytt belegg og delvis nytt røropplegget. Både nytt og gammalt gulvbelegg som trenger enkle tiltak.

VVS:  
 Røropplegget har en kombinasjon av både kobber-rør og rør-i-rør system. Avløpsrør i plast. Dette er montert delvis åpent under hyttene. Vannrørene er ikke montert frostsikkert. Vann til hyttene er per i dag kun vurdert som sommervann (mulig å gjøre om dette til helårs etter ønske). Alle hytteeierne har tilgang til vann til tappekran på pumpehuset gjennom hele året. Hyttene har naturlig ventilasjon. Hyttene har varmtvannsberedere på ca. 100-120 liter plassert i skap ved kjøkken.

El-anlegg:  
 Det meste av det elektriske anlegget er skiftet til nytt i ca. år 2010. Kun deler av det gamle anlegget som er igjen. Alle hyttene får installert egen strømmåler i forbindelse med salget.

Alle hyttene har vedovn. Disse bør kontrolleres for funksjon og godkjenning.

## TOMT

Eiet tomt. Hyttene ligger per i dag på ett gårds- og bruksnr. Det foreligger godkjent fradeling av de syv tomtene på ca. 600 kvm. hver. Bestilling av oppmåling vil bli sendt inn til kommunen ved budaksept (se mottatt løyve om fradeling, samt kartskisse, som ligger vedlagt salgsoppgaven).

Kostnad for oppmåling blir lagt til i omkostningene for kjøper og utgjør kr. 26 100,-. Hyttene ligger i naturlig terreng som er delvis skrått og kupert.

## TOMTETYPE

Eiet

## TOMTEAREAL

600 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Hyttene har byggeår i 1972 og 1974. Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Svein Låksrud. Beskrivelsen gjelder for hytte nr. 7. Det foreligger en tilstandsrapport på hver av de syv hyttene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering i grunnen. Kun naturlig masser grunne. Betong pilere plassert direkte på terrenget. Yttervegger: Yttervegg er tekket med trepanel og plater. Takkonstruksjoner: Sperretak med sutak antatt fra byggeår. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjeskillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17. Taktekke med asfaltbelegg antatt fra byggeår og fra nyere tid over deler av taket. Gulvsystemer: Etasjeskiller av trebjelkelag.

## ADGANG TIL UTLEIE

Hyttene kan i sin helhet leies ut.

## OPPVARMING

Oppvarmingen består av vedovn i stue og vegghengt panelovn. Ellers elektrisk oppvarming.

## ENERGIMERKE

F-rød. Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme

## DIVERSE

Grunneier har fått godkjenning fra kommunen til å ferdigstille molo/steinbrygge nede ved strandlinjen.



Arbeidet er kommet langt og ferdigstilles i sammenheng med salg av hyttene. Utvidelse av avkjørsel samt etablering av minst to tilhørende parkeringsplasser ned mot vannet som kan brukes av hytteeierne tilknyttet til velforeningen, er ferdigstilt. Se vedlagt ferdigattest fra kommunen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiertvesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

#### HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## OMRÅDET

#### BELIGGENHET

Hyttetunet ligger vakkert til ved Vetlefjorden i Sogndal kommune. Vetlefjorden ligger midt i et eldorado for fjellturer sommer som vinter. Gaularfjellet er blant mange av de fantastiske muligheter i umiddelbar nærhet til hytta for bruk av randoné ski. Området er det perfekte sted for både eventyrlystne og de som søker avkobling.

Verdt å nevne er kunstbygden Balestrand som ligger ca. 28 km. unna hyttene. Dette er en historisk liten bygd som har mye å tilby! Her finner du blant annet Sognefjord Akvarium, St. Olafskyrkje, Norsk Reiselivsmuseum, Saurdalen ski- og friluftarena og fantastiske fjellturer og naturstier. Om du ønsker en god matopplevelse kan du ta turen innom Kviknes Hotel eller Ciderhuset.

Andre opplevelser er brevandring på Jostedalbreen, en tur i Flåmsbana som er en av de bratteste og mest spektakulære togreisen i verden, og Utsikten på Gaularfjellet som er et fantastisk utsiktspunkt! Rasteplassen ligger på toppen av stigningen opp fra Vetlefjorden og byr på et storslått panorama. Opplevelsene er mange og minnerike.

For utfyllende informasjon om hva området kan tilby, sjekk [visitbalestrand.com](http://visitbalestrand.com).

#### ADKOMST

Enkel adkomst helt frem fra fylkesvei 5606.

#### PARKERING

Parkering på egen tomt.

## ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr 475.000,-

#### OMKOSTNINGER

475 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240,- (Panteattest kjøper)  
 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
 11 875,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 475 000,-))  
 12 550,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))  
 Fradeling av tomt: 26 600,-  
 -----  
 52 265,- (Omkostninger totalt)  
 -----  
 527 265,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### INFO FORMUESVERDI

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt da eiendommen ikke har eget gårds- og bruksnr. Denne blir fastsatt av Skatteetaten etter overtakelse. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

#### KOMMUNALE AVGIFTER

2.176,-

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 2 176,- per 2024. Kommunale avgifter gjelder renovasjon. Eiendommen har privat vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er foreløpig ikke fastsatt da eiendommen ikke har eget gårds- og bruksnr.

#### FORSIKRINGSSLESKAP

If Forsikring

#### POLISENUMMER

SP617302.9.2

#### VELFORENING

Fjordhytter Velforening.  
 500,- i årlig velavgift.

Eierne av hyttene er pliktige til å være medlem av velforeningen.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for sin andel av drift og vedlikehold av vannforsyning, kloakk, vei til hyttene, vei til sjøen og bøye/brygge.

Vedtekter for velforeningen ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 500,-

## OFFENTLIGE FORHOLD

#### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Kopi av grunnboken til gnr. 333, bnr. 1 som hyttetunet per i dag står på ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hyttene ligger per i dag på ett gårds- og bruksnr. Det foreligger godkjent fradeling av de syv tomtene på ca. 600 kvm. hver. Bestilling av oppmåling vil bli sendt inn til kommunen ved budaksept (se mottatt løyve om fradeling, samt kartskisse, som ligger vedlagt salgsoppgaven). Kostnad for oppmåling blir lagt til i omkostningene for kjøper og utgjør kr. 25 020,-. I grunnboken på hver hytte vil det bli tinglyst rettigheter til båtplass, vei, vann og kloakk.

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og

bygningssloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Med andre ord kan det likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse ifølge Sogndal kommune.

Plan-id: 1-2009

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 25.03.2010

Arealbrukstatus: Nåværende

### VEI, VANN OG AVLØP

Privat vei som fritt kan benyttes som adkomstvei til hyttene. Hyttene er tilknyttet felles borebrønn. Vann til hyttene er per i dag kun vurdert som sommervann (mulig å gjøre om dette til helårs etter ønske). Alle hytteeierne har tilgang til vann til tappekran på pumpehuset gjennom hele året. Felles septiktank på 12m<sup>3</sup> med kommunal tømning. Rettighetene til vei, vann og avløp vil også bli tinglyst ved salg.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening for hyttene med vedlikeholdsplan for vei, vann og og avløpsanlegg.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

### OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtakelse ved budgivning. Hytten kan overtas etter

at eiendommen har fått eget gårds- og bruksnr.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

### BUDGIVNING

Eventuelle bud må bli gitt på megler sitt standard budskjema som ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt formidles nytt bud til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

### AVHENDINGSLOVEN

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.

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har utarbeidet et egenerklæringskjema som er vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.buysure.no](http://www.buysure.no) for ytterlig informasjon.

### LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en fast provisjon på kr. 33 000,- per hytte. Videre skal selger betale kr. 5900,- for oppgjør og kr. 2 000,- per avholdte visning.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

### OPPDRAGSNUMMER

12002823

## SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 04.04.2024.

## MEGLER

### ANSVARLIG MEGLER

Renate Ripe Johnsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf 473 30 484  
renate@wmegling.no

### MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS  
Hafstadvegen 23  
6800 Førde  
Epost: ole@wmegling.no  
Org.nr: 926 591 126

## «EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



Snakk med en av våre meglere  
i dag for å finne ut hva vi kan  
gjøre for ditt boligsalg.





*VEDLEGG*

# Tilstandsrapport

📍 Ulvstad 56, 6899 BALESTRAND

🏠 SOGNDAL kommune

# gnr. 333, bnr. 1

**Areal (BRA): Hytte nr. 2 28 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.03.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20070-1317

Referansenummer: LA1527

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



Gyldig rapport  
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

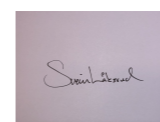
Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell.

Andre områder etter avtale. Arbeidar for det meste med Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomte vurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Kører til dagleg i Toyota Landcruiser med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. UTV'en kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



## Rapportansvarlig



Svein Låksrud

post@sogntakst.no

450 10 807



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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 tjenestetyster.

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



## Beskrivelse av eiendommen

Utv. og innv. overflater er vurdert til å vere i bra stand sett i forhold til alder og bruk.

Hyttene kan fint nyttast vidare med dagens tilstand.

Hytte har normalt elde og slitasje.

### Hytte nr. 2 - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket. Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

Hytter frå år 1974 er tekka med trepanel. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Fleire punkterte glass.

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svakt konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Veggjar og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.

Stålpiper med vedomn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedomn.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på veggjar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak. Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Det er målt 70% RH i veggkonstruksjonen. Rh i hytta generelt var høg ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrøyr er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvatnberedar montert i skåp på ca. 120 liter.

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg. El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillt krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering i grunnen. Kun naturleg massar i grunnen.

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pillarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Avlaup i plast. Vatnrøyr er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrøyr frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.

Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

#### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte nr. 2			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg.	28	28	0
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 750 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

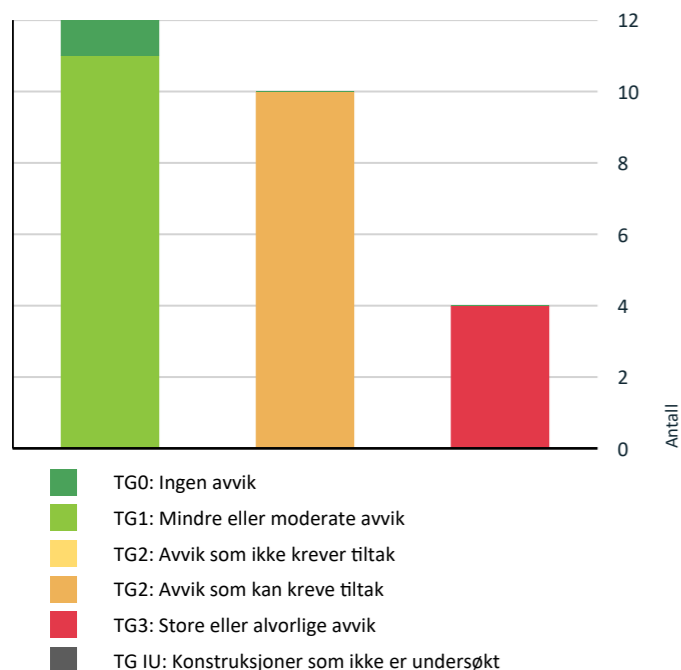
#### Hytte nr. 2

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

[Gå til side](#)

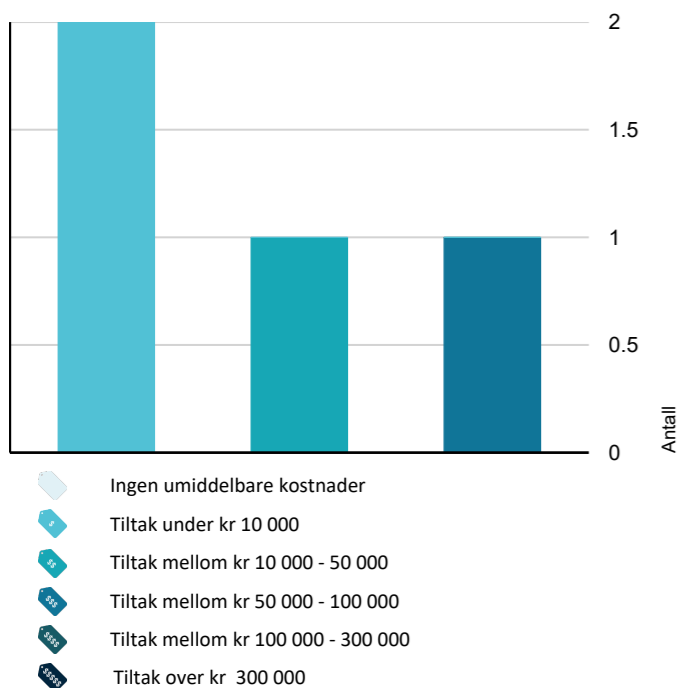
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilseil slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtেকে blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Hytte nr. 2

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlige brannvarsler i tak og ingen synlige slukkeapparat ved synfaring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Ein del elde og slitasje.

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

**Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/sovealkove/gang** [Gå til side](#)  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.



# Tilstandsrapport

## HYTTE NR. 2



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Nesten alt fra oppføring.

**Standard**  
Standard fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold. Normalt elde og slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking TG 2

Tak tekke med asfaltbelegg antatt fra oppføring og fra nyare tid over delar av taket.

Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

### Veggkonstruksjon TG 1

Hytter fra år 1974 er tekka med trepanel. Normalt elde og slitasje. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

**Årstall:** 1974

### Takkonstruksjon/Loft TG 2

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.



- Vurdering av avvik:**
- Konstruksjonene har skjevheter.
  - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.
  - Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

### Vinduer TG 3

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm fra oppføring. Fleire punkterte glass. Normalt elde og slitasje i forhold til alder.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

- Tiltak**
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Dører TG 2

Inngangsdør fra oppføring. Normalt elde og slitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Veranda med tilkomst fra stov/opphaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Tiltak**
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

### Utvendige trapper TG 3

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.



- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Vegg og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Kan fint nyttast vidare i den tilstand den er i pr. i dag.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.



### Vurdering av avvik:

- Målt høgdeforskjell på over 15 mm gjennom heile rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Pipe og ildsted

TG 2

Stålpiper med vedovn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ein del elde og slitasje.

### Tiltak

- Andre tiltak: Grunna alder og tilstand bør ildstad skiftast til ny.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETG. > BAD

## Generell

TG 3

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på vegg, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag. Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

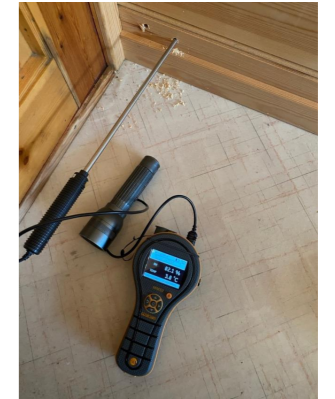
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er målt 82% RH i veggkonstruksjonen. RH i hytta generelt var høg ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.



### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE/GANG

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 2

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.



### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Velge andre løsninger eller føre ventilasjon ut gjennom vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrør er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn.

Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvatnberedar montert i skåp på ca. 120 liter.



Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

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

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlige brannvarslarar i tak og ingen synlige slukkeapparat ved synfaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 1

Ingen drenering i grunnen. Kun naturlege massar grunnen.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pillarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

### Terrengforhold

TG 0

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avlaup i plast. Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen. Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Septiktank

TG 1

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring ca. kost	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Hytte nr. 2		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte nr. 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer

### Hytte nr. 2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etg.	28	28	0	Stue/kjøkken/sovealkove/gang, Bad	
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>		

#### Kommentar

Oppmålt på plassen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2023	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Arild Ulvestad, Ikkje tilstades ved synfaring.	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	333	1		0	492708.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ulvastad 46

#### Hjemmelshaver

Ulvastad Arild

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Flott hyttetun til salgs i Sogndal Kommune (Tidiligare Balestrand) i eit område kalla Grytnes på austsida av Vetlefjorde

#### Adkomstvei

Enkel tilkomst frå FV 5606.

#### Tilknytning vann

Vatn frå borebrønn på eigen grunn, gnr. 333, bnr. 1.

Hyttefeltet er tilknytt borebrønn i området. Det er og 2 andre naboar som er kopla til denne brønnen. Vatn fram till hytteområdet er vurdert som kun sommarvatn.

#### Tilknytning avløp

Det er felles septiktank nytta samman med 3 andre eigedomar i nabolaget. Septiktanken er på heile 12m<sup>3</sup>. Det er kommunal tømning av denne.

#### Regulering

LNF område. Eigedomane blir fråskilt hovedbruket i samband med salget.

#### Om tomten

Naturleg terreng delvis opparbeida terreng omkring hyttene. Kort avstand til strandlinja og Vetlefjorden. Tomtane er sjølveigar på 600m<sup>2</sup>

#### Tinglyste/andre forhold

I samband med salet vert det tinglyst atkomst til sjø og båtfeste med eigen bøye i henvist område gjennom eksisterande regulert avtale mellom grunneigar og hyttefeltet sin eigen velforening.

Sogndal kommune har gitt løyve til deling av 8 stk. hytteparsellar frå gnr./brn. 333/1. Hyttene får eige grn. og brn. med plass til parkering på eigen grunn.

Vegen gjennom hytteområdet vil fortsatt ligge på hovudeigedomen og vil ikkje vere ein del av salget. Vegen opp til området vil fritt kunne nyttast for tilkomst til hyttene.

Det vil bli utarbeida avtale om bruk av vegen i området for kvar hytte. Det vil vere pliktig medlemskap i velforeningen med vedlikehaldsplan for veg, båtfeste, vatn og avlaupsanlegget og det som naturleg høyrer til.

Området er i gjeldande kommuneplan avsett til fritidsføremål.

Grunneigar har fått godkjenning fra kommunen til å ferdigstille molo/steinbrygge nede ved strandlinja. Arbeidet er kommet langt og ferdigstilles i samband med salg av hyttene. Utvidelse av avkjørsel, samt etablering av minst to tilhørende parkeringsplasser ned mot vatnet som kan nyttast av hyteeigarane tilknyttet til velforeningen, er ferdigstilt. Sjå vedlagt ferdigattest frå kommunen

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Skifteoppgjør

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA1527>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Tilstandsrapport

📍 Ulvstad 44, 6899 BALESTRAND

🏠 SOGNDAL kommune

# gnr. 333, bnr. 1

**Areal (BRA): Hytte nr. 4 28 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.03.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20070-1316

Referansenummer: IX3012

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



Gyldig rapport  
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

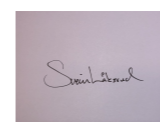
Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell.

Andre områder etter avtale. Arbeidar for det meste med Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Kører til dagleg i Toyota Landcruiser med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. UTV'en kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



## Rapportansvarlig



Svein Låksrud

post@sogntakst.no

450 10 807



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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 tjenestetyster.

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





# Beskrivelse av eiendommen

Utv. og innv. overflater er vurdert til å vere i bra stand sett i forhold til alder og bruk.

Hyttene kan fint nyttast vidare med dagens tilstand.

Hytte har normalt elde og slitasje.

## Hytte nr. 4 - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket. Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

Hytter frå år 1972 er tekka med trepanel og plater. Enkelte veggplater har ein del elde og slitasje. Treng ny overflatebehandling.

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjeskillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

Vindauger er tolags glass med terammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Eit glass er defekt. (skåthol)

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje. Vanskeleg å vurdere om glass er punktert.

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Veggjar og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 50-60mm. Fundamentering treng tiltak.

Stålpiper med vedomn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedomn.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på veggjar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Utette forhold mellom veggplater og sokkellist. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag. Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak. Det er målt 60% RH i veggkonstruksjonen. RH i hytta generelt var høg ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrøyr er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvatnberedar montert i skåp på ca. 120 liter.

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg. El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering i grunnen. Kun naturleg massar i grunnen.

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pillarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Avlaup i plast. Vatnrøyr er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrøyr frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.

Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte nr. 4			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg.	28	28	0
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

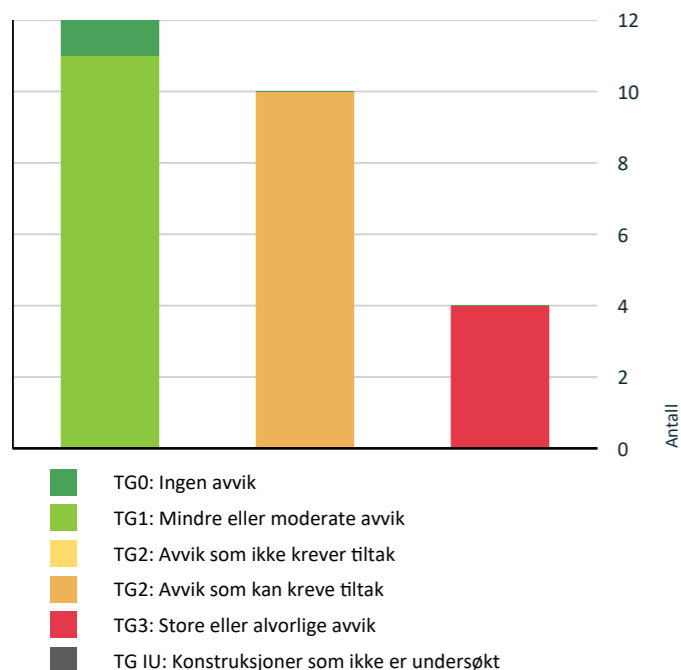
[Gå til side](#)

## Hytte nr. 4

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

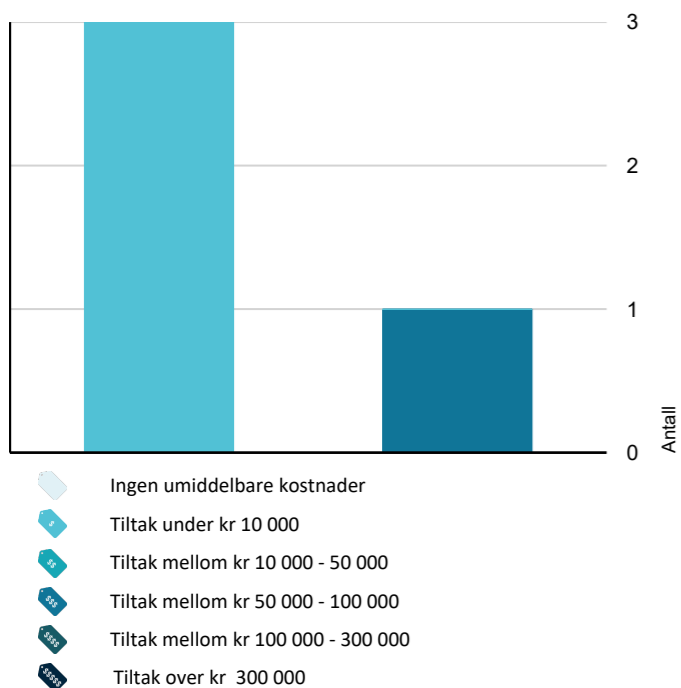
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilseil slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtেকে blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Hytte nr. 4

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utendig > Takteking** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Utendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Utendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Utendig > Dører** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

**Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Ein del elde og slitasje.

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

**Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/sovealkove/gang** [Gå til side](#)  
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.  
Ikkje kopla til vent.kanal ut gjennom vegg.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

# Tilstandsrapport

## HYTTE NR. 4



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Nesten alt frå oppføring.

### Standard

Standard frå byggeår.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold, Normalt elde og slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket.

Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Tiltak

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

### Veggkonstruksjon

TG 1

Hytter frå år 1972 er tekka med trepanel og plater. Enkelte veggplater har ein del elde og slitasje.

Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

### Vinduer

TG 2

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Normalt elde og slitasje i forhold til alder. Eit glass er defekt. (Skåthol)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

### Dører

TG 2

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

### Utvendige trapper

TG 3

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Vegg og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på over 50 mm.



### Vurdering av avvik:

- Målt høgdeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjeller 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Stålpiper med vedovn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ein del elde og slitasje.

### Tiltak

- Tiltak:

Grunna alder og tilstand bør ildstad skiftast til ny.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETG. > BAD

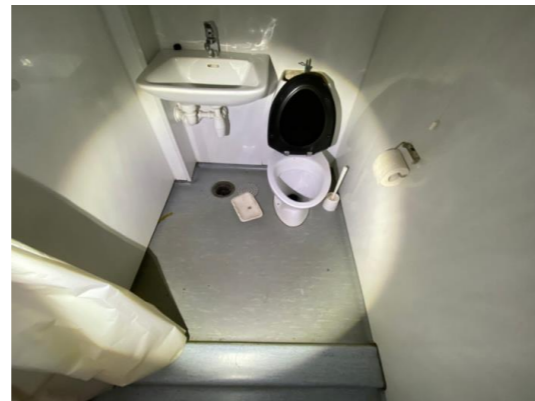
#### Generell

TG 3

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på vegg, delvis nytt belegget og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Utette forhold mellom veggplater og sokkellist. Både nytt og gammalt belegget på golvet. Belegget på golvet treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag. Utette forhold mellom veggplater og golvet i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er målt 60% RH i veggkonstruksjonen. Rh i hytta generelt var høy ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.



### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE/GANG

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

## Avtrekk

TG 2

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ikkje kopla til vent.kanal ut gjennom vegg.

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Velge andre løysingar eller føre ventilasjon ut gjennom vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrøyr er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannberedar montert i skåp på ca. 120 liter.



Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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 foreklede 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.*

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle.  
Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.  
Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

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



# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.  
Ingen synlige brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 1

Ingen drenering i grunnen. Kun naturlege massar grunnen.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pilarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

### Terrengforhold

TG 0

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avlaup i plast.  
Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak.  
Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.  
Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Septiktank

TG 1

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring ca. kost	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Hytte nr. 4		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte nr. 4</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer

### Hytte nr. 4

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etg.	28	28	0	Stue/kjøkken/sovealkove/gang, Bad	
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Oppmålt på plassen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2023	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Arild Ulvestad, ikkje tilstades ved synfaring	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	333	1		0	492708.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ulvastad 46

### Hjemmelshaver

Ulvestad Arild

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Flott hyttetun til salgs i Sogndal Kommune (Tidligere Balestrand) i eit område kalla Grytnes på austsida av Vetlefjorde

#### Adkomstvei

Enkel tilkomst frå FV 5606.

#### Tilknytning vann

Vatn frå borebrønn på eigen grunn, gnr. 333, bnr. 1.

Hyttefeltet er tilknytt borebrønn i området. Det er og 2 andre naboar som er kopla til denne brønnen. Vatn fram till hytteområdet er vurdert som kun sommarvatn.

#### Tilknytning avløp

Det er felles septiktank nytta samman med 3 andre eigedomar i nabolaget. Septiktanken er på heile 12m<sup>3</sup>. Det er kommunal tømning av denne.

#### Regulering

LNF område. Eigedomane blir fråskilt hovedbruket i samband med salget.

#### Om tomten

Naturleg terreng delvis opparbeida terreng omkring hyttene. Kort avstand til strandlinja og Vetlefjorden. Tomtane er sjølveigar på ca. 600m<sup>2</sup>

#### Tinglyste/andre forhold

I samband med salet vert det tinglyst atkomst til sjø og båtfeste med eigen bøye i henvist område gjennom eksisterande regulert avtale mellom grunneigar og hyttefeltet sin eigen velforening.

Sogndal kommune har gitt løyve til deling av 8 stk. hytteparsellar frå gnr./brn. 333/1. Hyttene får eige grn. og brn. med plass til parkering på eigen grunn.

Vegen gjennom hytteområdet vil fortsatt ligge på hovudeigedomen og vil ikkje vere ein del av salget. Vegen opp til området vil fritt kunne nyttast for tilkomst til hyttene.

Det vil bli utarbeida avtale om bruk av vegen i området for kvar hytte. Det vil vere pliktig medlemskap i velforeningen med vedlikehaldsplan for veg, båtfeste, vatn og avlaupsanlegget og det som naturleg høyrer til.

Området er i gjeldande kommuneplan avsett til fritidsføremål.

Grunneigar har fått godkjenning fra kommunen til å ferdigstille molo/steinbrygge nede ved strandlinja. Arbeidet er kommet langt og ferdigstilles i samband med salg av hyttene. Utvidelse av avkjørsel, samt etablering av minst to tilhørende parkeringsplasser ned mot vatnet som kan nyttast av hyteeigarane tilknyttet til velforeningen, er ferdigstilt. Sjå vedlagt ferdigattest frå kommunen

### Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Skifteoppgjør

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IX3012>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Tilstandsrapport

📍 Ulvstad 46, 6899 BALESTRAND

🏠 SOGNDAL kommune

# gnr. 333, bnr. 1

**Areal (BRA): Hytte 5 28 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.03.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20070-1315

Referansenummer: WM1248

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



Gyldig rapport  
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

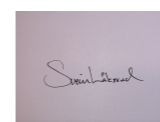
Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell.

Andre områder etter avtale. Arbeidar for det meste med Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Kører til dagleg i Toyota Landcruiser med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. UTV'en kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



## Rapportansvarlig



Svein Låksrud

post@sogntakst.no

450 10 807



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjesskillere
- 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
- løsevarer slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Utv. og innv. overflater er vurdert til å vere i bra stand sett i forhold til alder og bruk.

Hyttene kan fint nyttast vidare med dagens tilstand.

Hytte har normalt elde og slitasje.

## Hytte 5 - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket. Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

Hytter frå år 1972 er tekka med trepanel og plater. Enkelte veggplater har ein del elde og slitasje. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet.

Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

Vindauger er tolags glass med terammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Enkelte glass er punktert.

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svakt konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk.

Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010.

Veggar og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.

Stålpiper med vedomn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedomn.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på veggar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Utette forhold mellom veggplater og sokkellist. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag.

Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak.

Det er målt 70% RH i veggkonstruksjonen. RH i hytta generelt var høg ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrøyr er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvatnberedar montert i skåp på ca. 120 liter.

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum er kopla til i mars 2023.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering i grunnen. Kun naturleg massar i grunnen.

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pillarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

Vatnrøyr er ein kombinasjon av koparrøyr og plast røyr i røyr. Avlaup i plast. Vatnrøyr er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrøyr frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.

Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

Septiktank på 12m<sup>3</sup> nytta av fleire hytter i området.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte 5			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg.	28	28	0
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

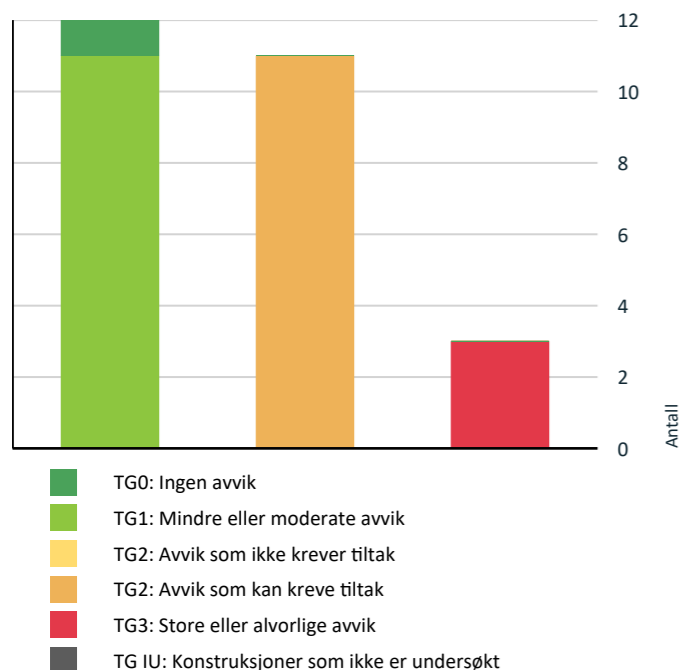
## Hytte 5

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

[Gå til side](#)

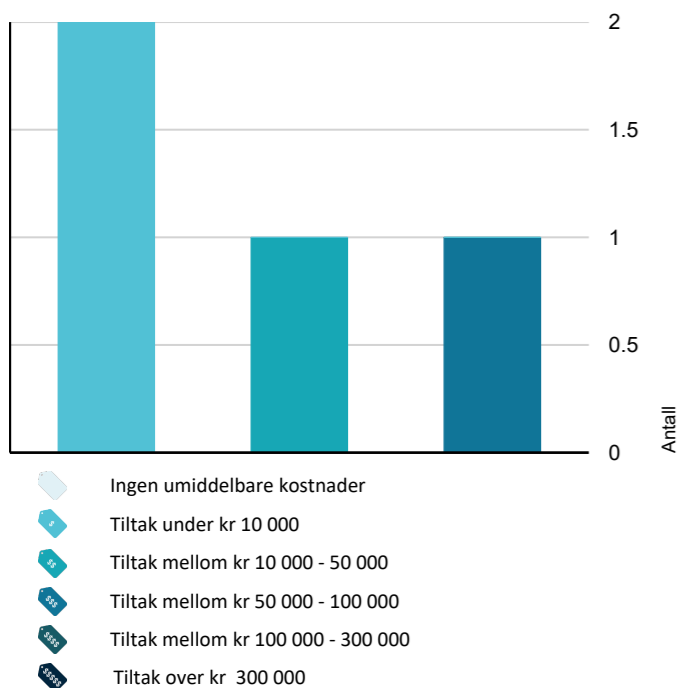
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilseie slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvttekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrapporten er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Store snømengder ved synfaring.

### Oppsummering av avvik

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

#### Hytte 5

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

###### ! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

###### ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

###### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

###### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

###### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

###### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

###### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

###### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ein del elde og slitasje.

###### ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

###### ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/sovealkove/gang [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ikkje kopla til vent.kanal ut gjennom vegg.

###### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

###### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

# Tilstandsrapport

## HYTTE 5



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Nesten alt frå oppføring.

**Standard**  
Standard frå byggeår.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold, Normalt elde og slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket.

Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Veggkonstruksjon

TG 1

Hytter frå år 1972 er tekka med trepanel og plater. Enkelte veggplater har ein del elde og slitasje. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

### Vinduer

TG 2

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Enkelte glass er punkterte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

#### Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

### Dører

TG 2

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 3

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.



#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Vegg og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

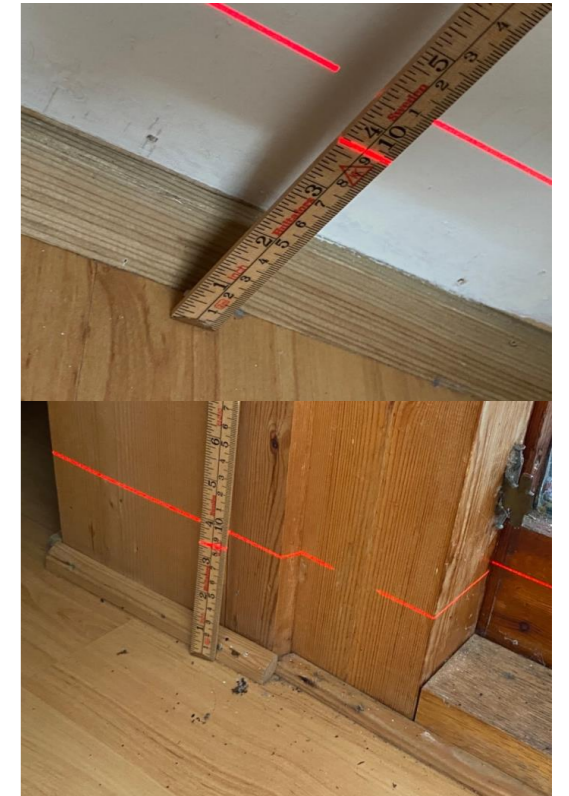
Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Kan fint nyttast vidare i den tilstand den er i pr. i dag.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på nesten 50 mm.



#### Vurdering av avvik:

- Målt høgdeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Pipe og ildsted

TG 2

Stålpiper med vedovn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ein del elde og slitasje.

#### Tiltak

- Tiltak:

Grunna alder og tilstand bør ildstad skiftast til ny.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETG. > BAD

#### Generell

TG 3

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010.

Det er montert nye baderomsplater på veggar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, rør i rør.

Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak. Utette forhold mellom veggplater og sokkellist.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag.

Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er målt 68% RH i veggkonstruksjonen. RH i hytta generelt var høy ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE/GANG

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

#### Avtrekk

TG 2

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.



#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ikkje kopla til vent.kanal ut gjennom vegg.

#### Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Velge andre løysingar eller føre ventilasjon ut gjennom vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrør er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn.

Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

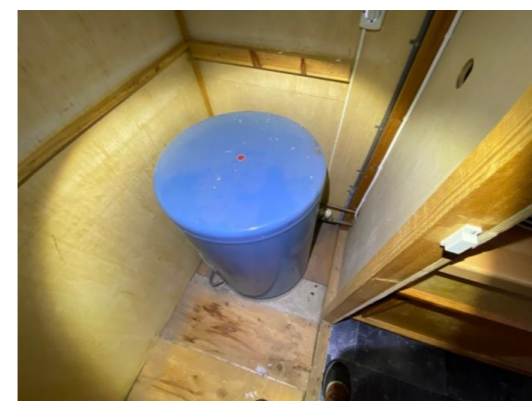
TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannberedar montert i skåp på ca. 120 liter.



Årstall: 1972

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

#### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar er montert i mars år 2023.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

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

Ja



# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlige brannvarslere i tak og ingen synlige slukkeapparat ved synfaring.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 1

Ingen drenering i grunnen. Kun naturlige masser grunnen.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betong pilarer plassert direkte på terreng. Enkelte pillarer er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Årstall: 1972      Kilde: Eier

### Terrengforhold

TG 0

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avlaup i plast. Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen. Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Septiktank

TG 1

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring ca. kost	Kr.	3 000
---------------------	-----	-------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000</b>
--	------------	--------------

## Teknisk verdi bygninger

### Hytte 5

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
--	-----	---	---------

<b>Sum teknisk verdi - Hytte 5</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
------------------------------------	------------	----------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
------------------------------------	------------	----------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Hytte 5

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etg.	28	28	0	Stue/kjøkken/sovealkove/gang, Bad	
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>		

## Kommentar

Oppmålt på plassen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2023	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Arild Ulvestad, ikkje tilstades ved synfaring.	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	333	1		0	492708.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

<b>Adresse</b>
Ulvastad 46
<b>Hjemmelshaver</b>
Ulvestad Arild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Flott hyttetun til salgs i Sogndal Kommune (Tidiligare Balestrand) i eit område kalla Grytnes på austsida av Vetlefjorde

### Adkomstvei

Enkel tilkomst frå FV 5606.

### Tilknytning vann

Vatn frå borebrønn på eigen grunn, gnr. 333, bnr. 1.

Hyttefeltet er tilknytt borebrønn i området. Det er og 2 andre naboar som er kopla til denne brønnen. Vatn fram till hytteområdet er vurdert som kun sommarvatn.

### Tilknytning avløp

Det er felles septiktank nytta samman med 3 andre eigedomar i nabolaget. Septiktanken er på heile 12m3. Det er kommunal tømming av denne.

### Regulering

LNF område. Eigedomane blir fråskilt hovedbruket i samband med salget.

### Om tomten

Naturleg terreng delvis opparbeida terreng omkring hyttene. Kort avstand til strandlinja og Vetlefjorden.

Tomtane er sjølveigar på ca. 600m2

### Tinglyste/andre forhold

I samband med salet vert det tinglyst atkomst til sjø og båtfeste med eigen bøye i henvist område gjennom eksisterande regulert avtale mellom grunneigar og hyttefeltet sin eigen velforening.

Sogndal kommune har gitt løyve til deling av 8 stk. hytteparsellar frå gnr./brn. 333/1. Hyttene får eige grn. og brn. med plass til parkering på eigen grunn.

Vegen gjennom hytteområdet vil fortsatt ligge på hovudeigedomen og vil ikkje vere ein del av salget. Vegen opp til området vil fritt kunne nyttast for tilkomst til hyttene.

Det vil bli utarbeida avtale om bruk av vegen i området for kvar hytte. Det vil vere pliktig medlemskap i velforeningen med vedlikehaldsplan for veg, båtfeste, vatn og avlaupsanlegget og det som naturleg høyrer til.

Området er i gjeldande kommuneplan avsett til fritidsføremål.

Grunneigar har fått godkjenning fra kommunen til å ferdigstille molo/steinbrygge nede ved strandlinja. Arbeidet er kommet langt og ferdigstilles i samband med salg av hyttene. Utvidelse av avkjørsel, samt etablering av minst to tilhørende parkeringsplasser ned mot vatnet som kan nyttast av hytteeigarane tilknyttet til velforeningen, er ferdigstilt. Sjå vedlagt ferdigattest frå kommunen

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Skifteoppgjør

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 insiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WM1248>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Tilstandsrapport

📍 Ulvastad 52, 6899 BALESTRAND

🏠 SOGNDAL kommune

# gnr. 333, bnr. 1

**Areal (BRA): Hytte nr. 6 28 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.03.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20070-1305

Referansenummer: VR4751

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



Gyldig rapport  
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

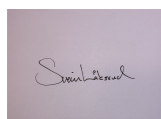
Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell.

Andre områder etter avtale. Arbeidar for det meste med Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomte vurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomt, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Kører til dagleg i Toyota Landcruiser med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. UTV'en kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



### Rapportansvarlig



Svein Låksrud

post@sogntakst.no

450 10 807

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovligheit (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).

# 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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

Utv. og innv. overflater er vurdert til å vere i bra stand sett i forhold til alder og bruk.

Hyttene kan fint nyttast vidare med dagens tilstand.

Hytte har normalt elde og slitasje.

## Hytte nr. 6 - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket. Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

Hytter frå år 1972 er tekka med trepanel og plater. Enkelte veggplater har ein del elde og slitasje. Treng ny overflatebehandling på kort sikt.

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet. Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring. Normalt elde og slitasje i forhold til alder.

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

Veranda med tilkomst frå stove/oppghaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekke. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Veggjar og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Kan fint nyttast vidare i den tilstand den er i pr. i dag. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svipt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.

Stålpiper med vedovn sentralt plassert i oppghaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på veggjar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag. Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak. Det er målt 70% RH i veggkonstruksjonen. Rh i hytta generelt var høg ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrør er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvatnberedar montert i skåp på ca. 120 liter.

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering i grunnen. Kun naturleg massar i grunnen.

Betong pilarar plassert direkte på terreng. Enkelte pilarar er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Naturleg terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avlaup i plast. Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen.

Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

[Gå til side](#)

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte nr. 6			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg.	28	28	0
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 750 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

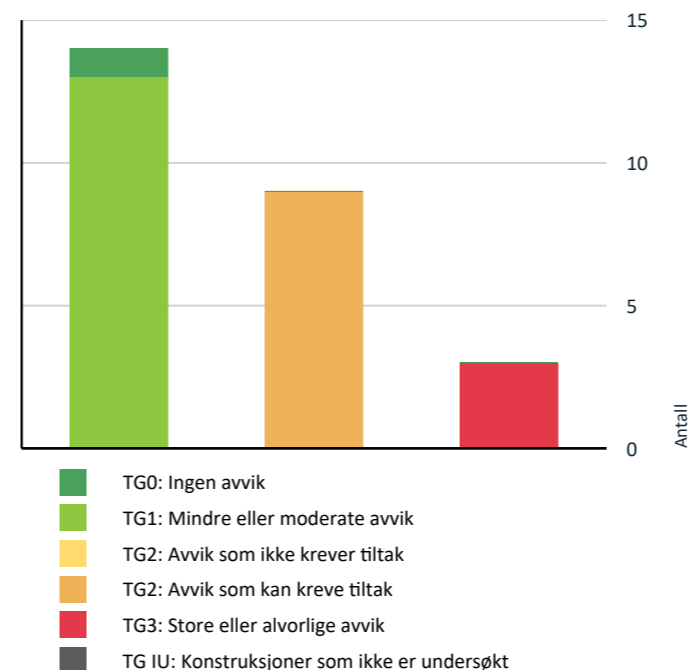
#### Hytte nr. 6

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

Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

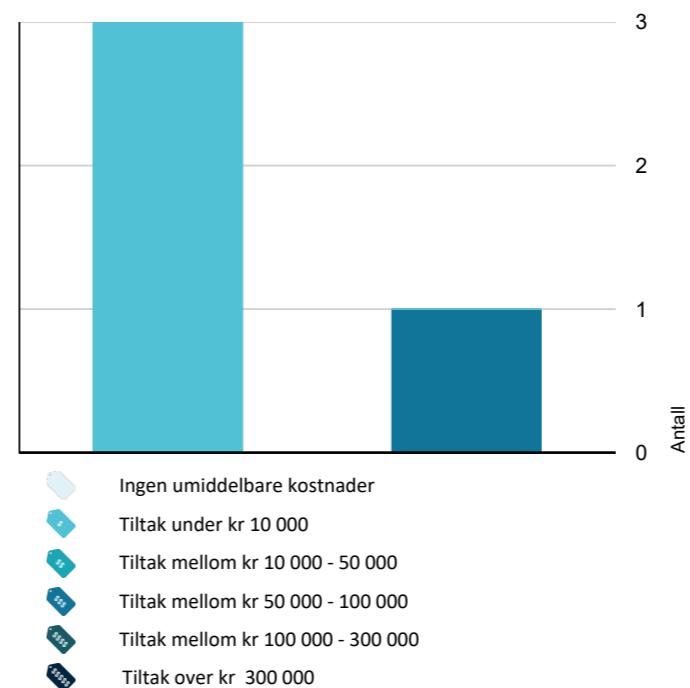
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilseie slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtette blir ikkje synfart inne på loftet.

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Hytte nr. 6

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlege brannvarslarar i tak og ingen synlege slukkeapparat ved synfaring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Konstruksjonene har skjevheter.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Ein del elde og slitasje.

## ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken/sovealkove/gang [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## 📌 Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

# Tilstandsrapport

## HYTTE NR. 6



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Nesten alt frå oppføring.

**Standard**  
Standard frå byggeår.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehald, Normalt elde og slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking TG 2

Tak tekke med asfaltbelegg antatt frå oppføring og frå nyare tid over delar av taket.

Her bør det monterast nytt taktekke og beslag på kort sikt grunna tilstand.

**Vurdering av avvik:**

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

**Tiltak**

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

### Veggkonstruksjon TG 1

Hytter frå år 1972 er tekka med trepanel og plater. Enkelte veggplater har ein del elde og slitasje.  
Trenng ny overflatebehandling på kort sikt.

### Takkonstruksjon/Loft TG 2

Sperretak med sutak antatt med alder som huset. Takkonstruksjon er montert på søyler ned mot etasjekillet.  
Takkuppel har fått montert møna saltak ca. år 2016/17.



**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

**Tiltak**

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

### Vinduer TG 1

Vindauger er tolags glass med trerammer og terrasse skyvedør med trekarm frå oppføring.  
Normalt elde og slitasje i forhold til alder.

### Dører TG 1

Inngangsdør frå oppføring.  
Normalt elde og slitasje.



# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda med tilkomst frå stove/opphaldsrommet. Svak konstruksjon. Svakt og for lavt rekkverk. Misstanke og fukt og råteskadar i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## Utvendige trapper

TG 3

Terrasse/platting opp til inngangsdør manglar rekkverk.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNVEDIG

### Overflater

TG 1

Alle innv. overflater er frå oppføring sett vekk frå golvtekkje. Golvbelegg/laminat er skifta i seinare tid, ca. år 2010. Vegg og tak er tekka med trepanel og malte slette plater.

Normalt elde og slitasje sett i forhold til alder og bruk. Hytten er vurdert til å ha enkel standard frå oppføring.

Kan fint nyttast vidare i den tilstand den er i pr. i dag.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ujamne golv over heile planet. Dette truleg grunna svakt bjelkelag og svikt i fundament. Konstruksjonen er truleg utsatt for store snølastar. Høgdeforskjell på heile etasjeskille på 15-30mm.



### Vurdering av avvik:

- Målt høgdeforskjell på mellom 10 - 20 mm innanfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høgdeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjeller 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.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 2

Stålpiper med vedovn sentralt plassert i opphaldsrommet/stove/kjøkken.

Ildstad bør kontrollerast for funksjon og godkjenning. Ein del elde på vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ein del elde og slitasje.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Grunna alder og tilstand bør ildstad skiftast til ny.

## Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

## 1. ETG. > BAD

### Generell

TG 3

Bad har fått utført enkle tiltak i ca. år 2010. Det er montert nye baderomsplater på veggar, delvis nytt belegg og delvis nytt røyropplegg. Røyropplegg er av både kopar og plast, røyr i røyr. Både nytt og gammalt belegg på golv. Belegg på golv treng enkle tiltak.

Badet er ellers vurdert til å ha enkel standard, men er funksjonelt og kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag. Utette forhold bør tettast med silikon. Utette forhold mellom veggplater og golv i dusjsone.

Badet kan fint nyttast i den stand det er i pr. i dag med enkle strakstiltak.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er målt 70% RH i veggkonstruksjonen. Rh i hytta generelt var høy ved synfaring. Vurdert til å vere i ok stand.

Ein må likevel ta høgde for at det kan vere fukt og råteskadar grunna alder og byggemåte.



### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE/GANG

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

## Avtrekk

TG 2

Ventilator montert over komfyr med kullfilter.



### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Velge andre løysingar eller føre ventilasjon ut gjennom vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Montert delvis åpent under hytta. Vatnrør er heller ikkje montert frostsikkert og er vurdert kun som sommarvatn. Det er montert vannkran på pumpehuset som kan nyttast heile året.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannberedar montert i skåp på ca. 120 liter.



Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Delvis nytt el-anlegg i hytta frå ca. år 2010. Kun delar av anlegget som er igjen av det gamle. Straummålar og straum blir kolpa til i samband med salg.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

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





# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Ingen synlige brannvarslere i tak og ingen synlige slukkeapparat ved synfaring.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 1

Ingen drenering i grunnen. Kun naturlige masser grunnen.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Betong pilarer plassert direkte på terreng. Enkelte pillarer er ute av stilling grunna tele i grunnen.

Årstall: 1972      Kilde: Eier

### Terrengforhold

TG 0

Naturlig terreng i området. Delsvis skrått og kupert terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vatnrør er ein kombinasjon av koparrør og plast rør i rør. Avlaup i plast. Vatnrør er montert laust under hytta. Anlegget treng enkle tiltak. Vatnrør frå borebrønn er ikkje montert frostsikkert i grunnen. Pumpe i brønn frå år 2017. Borebrønn er heile 55m djup.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Anlegget er vurdert til kun å kunne nyttast til sommarbruk. Anlegget er ikkje montert frostsikkert.

### Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Septiktank

TG 1

Septiktank på 12m3 nytta av fleire hytter i området.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring ca. kost	Kr.	3 000
---------------------	-----	-------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000</b>
--	------------	--------------

## Teknisk verdi bygninger

### Hytte nr. 6

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
--	-----	---	---------

<b>Sum teknisk verdi - Hytte nr. 6</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
--	------------	----------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
------------------------------------	------------	----------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Hytte nr. 6

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etg.	28	28	0	Stue/kjøkken/sovealkove/gang, Bad	
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Oppmålt på plassen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Usikkert om det fins teikningar på hyttene.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2023	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Arild Ulvestad/ikkje tilstades ved synfaring	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	333	1		0	492708.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ulvastad 46

### Hjemmelshaver

Ulvestad Arild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Flott hyttetun til salgs i Sogndal Kommune (Tidiligare Balestrand) i eit område kalla Grytnes på austsida av Vetlefjorde

### Adkomstvei

Enkel tilkomst frå FV 5606.

### Tilknytning vann

Vatn frå borebrønn på eigen grunn, gnr. 333, bnr. 1. Hyttefeltet er tilknytt borebrønn i området. Det er og 2 andre naboar som er kopla til denne brønnen. Vatn fram till hytteområdet er vurdert som kun sommarvatn.

### Tilknytning avløp

Det er felles septiktank nytta samman med 3 andre eigedomar i nabolaget. Septiktanken er på heile 12m3. Det er kommunal tømning av denne.

### Regulering

LNf område. Eigedomane blir fråskilt hovedbruket i samband med salget.

### Om tomten

Naturleg terreng delvis opparbeida terreng omkring hyttene. Kort avstand til strandlinja og Vetlefjorden. Tomtane er sjølvveigar på 600m<sup>2</sup>

### Tinglyste/andre forhold

I samband med salet vert det tinglyst atkomst til sjø og båtfeste med eigen bøye i henvist område gjennom eksisterande regulert avtale mellom grunneigar og hyttefeltet sin eigen velforening.

Sogndal kommune har gitt løyve til deling av 8 stk. hytteparsellar frå gnr./brn. 333/1. Hyttene får eige grn. og brn. med plass til parkering på eigen grunn.

Vegen gjennom hytteområdet vil fortsatt ligge på hovudeigedomen og vil ikkje vere ein del av salget. Vegen opp til området vil fritt kunne nyttast for tilkomst til hyttene.

Det vil bli utarbeida avtale om bruk av veggen i området for kvar hytte. Det vil vere pliktig medlemskap i velforeningen med vedlikehaldsplan for veg, båtfeste, vatn og avlaupsanlegget og det som naturleg høyrer til.

Området er i gjeldande kommuneplan avsett til fritidsføremål.

Grunneigar har fått godkjenning fra kommunen til å ferdigstille molo/steinbrygge nede ved strandlinja. Arbeidet er kommet langt og ferdigstilles i samband med salg av hyttene. Utvidelse av avkjørsel, samt etablering av minst to tilhørende parkeringsplasser ned mot vatnet som kan nyttast av hytteeigarane tilknyttet til velforeningen, er ferdigstilt. Sjå vedlagt ferdigattest frå kommunen

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
1996	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VR4751>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12003123		
Adresse	Ulvestad 56 - Hytte nr. 2				
Postnr.	6899	Sted	BALESTRAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ariid Ulvestad		
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Forsikring	Polise/avtalenr	SP617302.9.2		
Selger 1 Fornavn	Harald	Etternavn	Ulvestad		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja  Vet ikke

#### 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

#### 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Tilstandsrapport er utført av Sogn Takst AS. Sertifisert Takstingeniør, Svein Låksrud, var på befaring 28.03.2023. Se vedlagt takst/tilstandsrapport.

### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Det er opprettet en egen velforening (Fjordhytter velforening, org.nr. 927541580) for å sikre drift og vedlikehold av vei, vann og kloakk, samt tilkomst til sjø og egen båtplass/bøye for hver enkelt av de åtte hyttene. Det er pliktig medlemskap og årlig avgift pålydende kr 500,- per hytte.

Fjordhytter velforening har til formål å verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser i den utstrekning velforeningens vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for sin andel av drift og vedlikehold av følgende;

- Vannforsyning – Felles borehull på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Kloakk – Felles avløp med septiktank på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til hyttene – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til sjøen – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier
- Bøye/brygge – Privat område ved sjøen på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.

Se vedlagt vedtektene i sin helhet.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Kontingent i Fjordhytter velforening vurderes økt til kr 1.000,- per år per hytte for å bygge opp en buffer for evt. fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader felles for alle hyttene.

### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

### For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>    Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: [buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 03/04/2024 11:49:05 (EES-versjon: 2)

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12003023		
Adresse	Ulvestad 44 - Hytte nr. 4				
Postnr.	6899	Sted	BALESTRAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ariid Ulvestad		
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Forsikring	Polise/avtalenr	SP617302.9.2		
Selger 1 Fornavn	Harald	Etternavn	Ulvestad		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja  Vet ikke

#### 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

#### 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Tilstandsrapport er utført av Sogn Takst AS. Sertifisert Takstingeniør, Svein Låksrud, var på befaring 28.03.2023. Se vedlagt takst/tilstandsrapport.

### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Det er opprettet en egen velforening (Fjordhytter velforening, org.nr. 927541580) for å sikre drift og vedlikehold av vei, vann og kloakk, samt tilkomst til sjø og egen båtplass/bøye for hver enkelt av de åtte hyttene. Det er pliktig medlemskap og årlig avgift pålydende kr 500,- per hytte.

Fjordhytter velforening har til formål å verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser i den utstrekning velforeningens vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for sin andel av drift og vedlikehold av følgende;

- Vannforsyning – Felles borehull på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Kloakk – Felles avløp med septiktank på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til hyttene – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til sjøen – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier
- Bøye/brygge – Privat område ved sjøen på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.

Se vedlagt vedtektene i sin helhet.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Kontingent i Fjordhytter velforening vurderes økt til kr 1.000,- per år per hytte for å bygge opp en buffer for evt. fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader felles for alle hyttene.

### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

### For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>    Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: [buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 03/04/2024 11:51:32 (EES-versjon: 2)



# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12002923		
Adresse	Ulvastad 46 - Hytte nr. 5				
Postnr.	6899	Sted	BALESTRAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ariid Ulvestad		
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Forsikring	Polise/avtalenr	SP617302.9.2		
Selger 1 Fornavn	Harald	Etternavn	Ulvestad		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja  Vet ikke

#### 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

#### 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Tilstandsrapport er utført av Sogn Takst AS. Sertifisert Takstingeniør, Svein Låksrud, var på befaring 28.03.2023. Se vedlagt takst/tilstandsrapport.

### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Det er opprettet en egen velforening (Fjordhytter velforening, org.nr. 927541580) for å sikre drift og vedlikehold av vei, vann og kloakk, samt tilkomst til sjø og egen båtplass/bøye for hver enkelt av de åtte hyttene. Det er pliktig medlemskap og årlig avgift pålydende kr 500,- per hytte.

Fjordhytter velforening har til formål å verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser i den utstrekning velforeningens vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for sin andel av drift og vedlikehold av følgende;

- Vannforsyning – Felles borehull på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Kloakk – Felles avløp med septiktank på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til hyttene – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til sjøen – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier
- Bøye/brygge – Privat område ved sjøen på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.

Se vedlagt vedtektene i sin helhet.

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

#### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Kontingent i Fjordhytter velforening vurderes økt til kr 1.000,- per år per hytte for å bygge opp en buffer for evt. fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader felles for alle hyttene.

#### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

### For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 03/04/2024 11:47:00 (EES-versjon: 2)

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12002823		
Adresse	Ulvstad 52 - Hytte nr. 6				
Postnr.	6899	Sted	BALESTRAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ariid Ulvestad		
Når kjøpte du boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Forsikring	Polise/avtalenr	SP617302.9.2		
Selger 1 Fornavn	Harald	Etternavn	Ulvestad		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja  Vet ikke

#### 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

#### 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Tilstandsrapport er utført av Sogn Takst AS. Sertifisert Takstingeniør, Svein Låksrud, var på befaring 28.03.2023. Se vedlagt takst/tilstandsrapport.

### 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Det er opprettet en egen velforening (Fjordhytter velforening, org.nr. 927541580) for å sikre drift og vedlikehold av vei, vann og kloakk, samt tilkomst til sjø og egen båtplass/bøye for hver enkelt av de åtte hyttene. Det er pliktig medlemskap og årlig avgift pålydende kr 500,- per hytte.

Fjordhytter velforening har til formål å verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser i den utstrekning velforeningens vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for sin andel av drift og vedlikehold av følgende;

- Vannforsyning – Felles borehull på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Kloakk – Felles avløp med septiktank på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til hyttene – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til sjøen – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier
- Bøye/brygge – Privat område ved sjøen på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.

Se vedlagt vedtektene i sin helhet.

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

#### 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Kontingent i Fjordhytter velforening vurderes økt til kr 1.000,- per år per hytte for å bygge opp en buffer for evt. fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader felles for alle hyttene.

#### 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

### For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

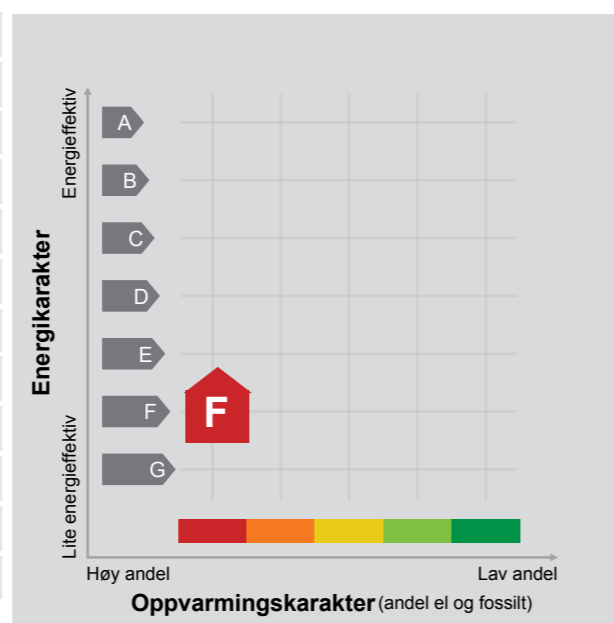
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 03/04/2024 11:54:56 (EES-versjon: 2)

Adresse	Ulvastad 58
Postnummer	6899
Sted	BALESTRAND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	333
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14849718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	36a643c0-10db-48bb-bea4-2a97643e431b
Dato	20.04.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	28
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ulvastad 58  
Postnr/Sted: 6899 BALESTRAND  
Bolignr: H0101  
Dato: 20.04.2023 14:23:27  
Energimerkenr: 36a643c0-10db-48bb-bea4-2a97643e431b

Gårdsnr: 333  
Bruksnr: 1  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 14849718

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekøp har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

tomtefordelings forslag  
01.juni-2021



<p>0 10 20 30m</p> <p>Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 19.05.2021 21:31</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 19.05.2021 21:25</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <p>Fulldyrka jord</p> <p>Overflatedyrka jord</p> <p>Innmarksbeite</p> <p>Produktiv skog *</p> <p>Annet markslag</p> <p>Bebyggd, samf., vann, bre</p> <p>Ikke kartlagt</p> <p>Sum</p>	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <p>37.6</p> <p>0.0</p> <p>30.8 68.4</p> <p>390.9 390.9</p> <p>26.8</p> <p>8.5 35.3</p> <p>0.0 0.0</p> <p>494.6 494.6</p>	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p> <p>● Driftssenterpunkt</p>
	<p>GÅRDSKART 4640-333/1/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 333/1/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	



HARALD HAUFF ULVESTAD  
HAXTHAUSSENS GATE 2  
0263 OSLO

<b>Dato</b>	11.02.2022
<b>Vår referanse</b>	2022/11410-2
<b>Dykkar referanse</b>	
<b>Sakshandsamar</b>	Janne Grønli
<b>E-post</b>	Janne.Gronli@vlfk.no
<b>Telefon</b>	48024186

## Løyve til utvidet bruk av avkjørsel - Fv. 5606 - gnr. 333 bnr. 1 - Sogndal kommune

Vi viser til søknad motteke 31.01.2022.

### Bakgrunn

Jamfør uttale fra Vestland Fylkeskommune i brev datert 22.10.2021 med ref. 2021/44996-5, er det ynskje om å etablere steinbrygge/-molo og flytebrygge på gnr. 333 bnr 1 i Sogndal kommune. De som får tilgang til steinbrygge/-molo ved sjøen har parkering på egen tomt like ved, så det blir kun en liten økning i trafikkmengde av personbiler og evt. traktor. Utvidelse av avkjøring gjøres i samråd med eier av gnr. 333 bnr. 25.

### Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og § 43 gir vi løyve til utvida bruk av avkøyrsl fra fylkesveg 5606 til molo/flytebrygge gnr. 333 bnr. 1 i Sogndal kommune.

Avkøyrsla er ikkje lovleg før den er endeleg godkjent av Vestland fylkeskommune.

Løyvet blir gitt i samsvar med *forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.*

### Vilkår for løyvet

- Avkøyrsla skal vera plassert i samsvar med situasjonsplan vedlagt søknad, datert 31.01.2022. I tillegg skal ein følgje *Krav til utforming av avkøyrsl*, som ligg ved.
- Løyvet gjeld utvida bruk av avkøyrsl.
- Det må vere opparbeidd snuplass på eigen grunn, slik at det ikkje blir nødvendig å snu på offentleg veg.
- Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrsl, frisisiktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.
- Dersom avkøyrsla går over ei veggrøft, må det leggjast eit røyr. Røyrret må vera tilstrekkeleg langt og leggjast slik at grøfta ikkje blir skadd, og slik at grøftevatnet får renne unna. Røyrret må ha ein dimensjon som er tilstrekkeleg for å handtere venta vassmengder på staden. Sjå *Krav til utforming av avkøyrsl*.

- Arbeidet må være starta opp innan tre - 3 - år etter at løyvet er gitt, om ikkje fell løyvet bort.
- Så snart avkøyrsla er ferdig bygd, må det vedlagde skjemaet *Melding om opparbeidd/nybygd/endra avkøyrsl* underskrivast og sendast i retur for endeleg godkjenning.

Eigaren eller brukaren av avkøyrsla har sjølv ansvaret for at *Krav til utforming av avkøyrsl* til kvar tid er oppfylt, mellom anna krav til friskt (jf. veglova § 43). Dersom krava ikkje er oppfylte, kan Vestland fylkeskommune trekkje tilbake løyvet

Vi gjer merksam på at arbeidet med avkøyrsla kan krevje arbeidsvarsling og/eller graveløyve. For meir informasjon, sjå:

<http://www.vegvesen.no/fag/Veg+og+gate/Arbeidsvarslingfår>

<https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjoner/grave-og-framforingsloyve/>

### Bakgrunnen for vedtaket

Vestland fylkeskommune skal i vurderinga leggje vekt på framkomst og trafikktryggleik på vegen det er søkt om avkøyrsl frå.

får god sikt i begge retningar. I rammeplanen ligger vegen i den lågaste haldningsklassen, dvs. den minst strenge som vert nytta på vegar med lokal funksjon. Fartsgrensa er 80 km/t og ådt er under 300. Samla sett vurderar vi det til at trafikksikkerheita vert betre på staden når avkøyrsla vert utbetra, på tross av auka trafikk i avkøyrsla. **Rett til å klage**

Ein kan klage på vedtaket, jf. forvaltningslova § 28. Informasjon om å sette fram klage, går fram av skjemaet «*Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak*». Fristen for å klage er tre veker frå vedtaket vart motteke. Klageinstansen er Klagenemnda for Vestland fylkeskommune. Send klagen til Vestland fylkeskommune, [post@vlfk.no](mailto:post@vlfk.no) eller Postboks 7900, 5020 BERGEN. Klagen vil bli sendt vidare til klageinstansen.

Du har rett til å gjere deg kjent med saka sine dokument, jf. forvaltningslova § 18.

Med helsing

**Susanne Stølheim Aasen**  
overingeiør  
INV - Forvaltning Vestland

**Janne Grønli**  
overingeniør  
INV - Forvaltning Vestland

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

### Vedlegg

- Prinsippskisse+avkøyrsl+Ulvastad
- Melding+om+opparbeidd+avkøyrsl.ulvastad

ARILD ULVESTAD  
SKEISSTØA 23  
5217 HAGAVIK

Byggesak  
Sakshandsamar:  
Svein Ålhus  
Tlf: 57652591  
Mobil:  
Vår ref: 2022/70 - 2  
Dykkar ref:  
Dato: 05.12.2022

Delegert saksnummer: 522/2022

**Dispensasjon frå PBL § 1-8, for tiltak på g/bnr. 333/1, Grytnes i Vetlefjorden**

De blir med dette underretta om at det er fatta følgjande vedtak:

1. Det blir gitt dispensasjon frå byggeforbod langs sjø i pbl. § 1-8, for etablering av steinbrygge og utlegging av flytebrygge, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon er gjeve på følgjande vilkår:

1. Etablering av steinbrygga og flytebrygge med landgang skal vere i samsvar med opplysningane i søknaden, men utan tredekke.
2. Flytebrygga skal kunne nyttast av ålmenta ved ilandstigning og bading.

Vedtaket er fatta administrativt jf. politisk delegeringsreglement vedteke i KS-sak 20/19

Vedtaket er grunngeve med:

Begge vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Omsyna bak føremåla det blir dispensert frå blir ikkje vesentleg tilsidesett, og fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Allmenta sin tilgang til fjorden blir ikkje endra som følgje av tiltaket. Tiltaket og plasseringa er vurdert som lite konfliktykt og vi vurderer faren for presedensverknad som liten.

Vi viser elles til vurderingane i saksutgreiinga.

**Bakgrunn for saka:**

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå 100-metersbelte langs sjø, for etablering av steinbrygge/-molo og flytebrygge på g/bnr. 333/1.

Søknaden

Eigar av g/bnr. 333/1 har 8 utleiehytter på eigedomen, som det er gjeve løyve til frådeling med det føremål å selje hyttene enkeltvis. *Alle nye eiere av de aktuelle åtte hyttene vil ha sjørett og mulighet for å legge ut en egen bøye på undertegnede sin eiendom (333/1). Det er tinglyst en rettighet til atkomst via privat vei som går delvis over Helge Ottar Ulvestad sin eiendom ned sjøen. Det tinglyses en egen avtale med hytteeierne vedr. sjørett og atkomst til det aktuelle området (øverst til venstre i kartet under)*



Søkjar si grunngeving for dispensasjonssøknaden:

*Det er både en utleiehytte og to garasjer som ligger innanfor 100 meterssona like bortenfor. Om lag 20 meter mot sør har naboen sin flytebrygge, og mot nord ligger utgravd nausttomt jf. bilde. Det er allerede laget en vei ned til sjøen, som tidligere innmeldt av nabo Helge Ottar Ulvestad. Tilgang til sjøen vil dermed være plassert inn i området som alt har tilsvarende funksjon og vil ikke legge bånd på urørt areal.*

*I fjøra ligger det til dels store steiner, bunnen er leir og området er såldes i dag lite egnet for allmenn interesser som bade- og friluftsliv. Området er heller ikke hekkested eller særskilt tilholdsstad for sjøfugl eller dyreliv.*



*Som nevnt blir inngrepet svært avgrenset i området som i dag er lite egnet for allmennheten, men vil ha stor verdi for de nye hytteeierne og grunneier som tilkomst til sjøen.*

Vi syner elles til søknaden med vedlegg i sin heilskap. Rød pil viser plassering av steinbrygge.

**Vurderingar og konsekvensar:**

### Plangrunnlag

Området på land er i arealdelen til kommuneplanen sett av til bustadføremål, medan område i sjø ikkje har særskilt føremål.



For realisering av det omsøkt tiltak i strandsona er det naudsynt med dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø, jf. pbl § 1-8.

#### Løyve til utvida bruk av avkøyrsløse

Vestland fylkeskommune har i brev av 11.02.2022 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå Fv. 5606. Kommunen er orientert om vedtaket pr. 31.10.2022.

#### Uttale frå andre offentleg mynde

Søknaden har vore til uttale hos Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren gav fråsegn til søknaden i brev av 24.09.2021 med følgjande vurdering i kortversjon: *Det er positivt at det omsøkte tiltaket er eit fellestilltak for fleire brukarar, men i og med at det omsøkte tiltaket ligg midt inne i eit større område som er sett av til utbyggingsføremål, og det er uklart kor mange hytteeigedomar det blir her og kor stort presset og forventningane blir på tilsvarande løysing for nye hytteeigedomar, rår vi kommunen til å vurdere søknaden om flytebryggje i ein større heilskap og ikkje isolert for åtte hytter.*

Vestland fylkeskommune gav følgjande uttale: *Ynskje om å etablere steinbrygge/-molo og flytebrygge som eit tilbod til framtidige eigarar av dei 8 hyttetomtene som skal delast frå, vil krevje utvida bruk av avkøyrsløse ned til brygge/molo. Vi vil også krevje at tiltakshavar syner korleis hytteeigarane skal komme seg til brygge/molo frå hyttene. Dersom ein bereknar bruk av bil må ein og syne til biloppstillingsplassar ved brygge/molo. Dersom ein bereknar at ein og skal kunne gå dit, må ein syne kor stien skal gå, og om kryssingspunktet har god sikt i begge retningar.*

Vi syner elles til uttaler i sin heilskap, sjå vedlegg.

### **Dispensasjonsvurdering**

Plan- og bygningslova § 19-2 stiller to hovudvilkår for dispensasjon:

1. Det er berre høve til å dispensere dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyna i formålsføresegna i lova, ikkje blir vesentleg tilsidesett.
2. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra for å dispensere er kumulative. Det betyr at begge vilkåra må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gjevast.

#### Blir omsyna bak byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø jf. pbl § 1-8 vesentleg tilsidesett?

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8.

Det omsøkte tiltaket som omfattar ei oppstramming av overgangen mellom land og sjø med ei mindre utfylling, ein landgang på ca. 6 meter og ei flytebrygge på ca. 2 x 12 m. Tiltaket er lokalisert til eit område der terrenget i dag går ut i sjøen. Landgang

og flytebrygga vert lagt på land i vintersesongen. Tiltaket medfører ikkje vesentleg terrenginngrep, omfattar ikkje inngrep i svaberg eller tilsvarande og er fullt ut reversibelt.

Tiltaket grensar inntil eit område som i kommuneplanen er avsett til Naust, der det også er utskilt 5 festegrunner heilt i strandsona. Landskapet må ut frå plan og oppdeling av nausttomter påreknast å bli endra ved utbygging. Tiltaket har ein nær tilknytning til den aktivitet som er planlagt i høve naust som arealføremål.

Område som i kommuneplanen er avsett til bustadføremål er utbygd med ein einestad (nytta som utleiehytte) og to garasjar/uthus. Det er i tillegg godkjent to flytebrygger for dei to tomtene i område avsett til bustadføremål. Det er lite som tyder på at det er relevant å vurdere ytterlegare utbygging med bustader på område. Det er **ikkje registrert særskilde natur- eller kulturverdiar** i området. Området er heller ikkje hekkestad eller særskilt tilhaldsstad for sjøfugl eller dyreliv. Plasseringa av tiltaket vil difor **ikkje sette landskapsverdiar** vesentleg til sides.

Vil tiltaket medføre privatisering av og dermed vere til hinder for allmenn ferdselrett? Etter friluftsløva er det ikkje fri ferdsel i den næraste private sona rundt bebyggelsen, i dette område vil privat sone vere rundt bustaden som ligg 8-10 meter frå strandlinja. I fjøra ligger det til dels store steinar, botnen er leire og området er såleis i dag lite eigna for allmenn interesser som bade- og friluftsliv ut over båtbruk. Etablering av steinbrygge med landgang og flytebrygge vil ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel, snarare tvert i mot, då det ved tilkomst med båt vil lette tilgang til land grunna tiltaket. Steinbrygge må etablerast utan omsøkt tredekke, då tredekke vil signalisere ein større grad av privatisering enn eit planert terreng. Tiltaket førar slik sett **ikkje til at allmenn ferdselrett blir redusert**.

Friluftsliv i område saka gjeld er i stor grad knytt til båtbruk, då område utan steinbrygge og flytebrygge vil vere ueigna for bl.a. badeliv. Etablering av felles flytebrygge vil kunne **auke bruken av område til bade- og friluftsliv**.

Lovens formål i § 1-1 skal fremja berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Mykje av område både i nær tilknytning til tiltaket og område rundt er avsett til fritidsføremål og tiltak knytt til sjø. **Tiltaket vil auke bruken av område til fritidsføremål** og ettersom tiltaket er reversibelt utan vesentleg skade på natur vil tiltaket ikkje gå på kostnad av verken dagens eller framtidige generasjonar moglegheit til å ferdast i område.

Samla sett konkluderer vi med at omsyna bak byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø ikkje blir sett vesentleg til sides.

#### *Er fordelane større enn ulempene?*

Det neste spørsmålet er om fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved denne vurderinga skal det ikkje leggjast vekt på fordelane flytebryggja utgjør for søkjar, men på det generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Bruken av hytter i Vetlefjorden er nær tilknytt båtbruk på fjorden. Område er ikkje under utbygging og det er heller ikkje press på arealbruken i denne del av kommunen. Ei felles flytebrygge for eksisterande hytter i nær tilknytning til areal avsett til naust vil bidra til auka bruk av eit område som kommunen i kommuneplan har avsett til fritidsføremål. Tiltaket fremjar arealføremålet i område **utan negative konsekvensar** for omsynet til ålmenn ferdsel, friluftsliv, biologisk mangfald, landskapsinteresser eller kulturminne.

Ulemper ved å gi dispensasjon er fare for presedensverknad for andre tiltak i strandsona. I den samanheng har Statsforvaltaren peikar på at det er avsett større områder som er satt av til utbyggingsføremål og at kommunen må vurdere presset og forventningar på tilsvarande løysingar for nye hyttetomter og ikkje isolert for åtte hytter.

Vi legg til grunn i vår vurdering i saka at tiltaket er lokalisert i nær tilknytning til område avsett til naust og at det er eit fellestiltak for fleire allereie utbygde eigedomar. Område i kommuneplanen som er avsett til utbygging vil krevje regulering, der forholda kring sjø og bruken av strandsona må vere del av dei vurderingane som skal takast i planlegging av nye hyttetomter.

Samla sett kjem vi til at ulempene er avgrensa og fordelane er klart større.

Kommunen **kan** difor gje dispensasjon. Ettersom det tidlegare er gjeve dispensasjon for to separate flytebrygger innanfor same område kan det vere grunn til usakleg forskjellshandsaming om ikkje dispensasjon blir gjeve. Ettersom vi også vurderer risiko for framtidig uønskt utvikling/praksis som følgje av dispensasjonen som liten, vil kommunen gje dispensasjon i denne saka.

Vi vurderer ut i frå dette at vilkåra for dispensasjon etter lova er til stades, jf. pbl § 19-2.

### **Konklusjon:**

Begge vilkåra for dispensasjon er oppfylt og det er høve til å gi dispensasjon på vilkår, jf. pbl. § 19-2. I tillegg har kommunen vurdert «kan-regelen» i første ledd.

Det blir gitt dispensasjon frå byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø pbl. § 1-8, for etablering av steinbrygge og flytebrygge.

Vår vurdering er at omsyna bak føremåla det dispenserast frå ikkje blir sett vesentleg til sides, og at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon blir gitt på vilkår som må etterkommast. Vilkåra er sett for å sikre omsyn til allemannsretten.

### **Klageadgang**

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningslova § 28. Klagefristen er tre veker frå du har motteke vedtaket. Klage skal sendast til [postmottak@sogndal.kommune.no](mailto:postmottak@sogndal.kommune.no)

### **Gebyr**

Det blir fakturert eit handsamingsgebyr for dispensasjonssøknaden jf. kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura med krav om innbetaling blir ettersendt tiltakshavar.

Med helsing

Åsmund Veigel Gaukstad  
leiar plan og forvaltning

Svein Ålhus  
avd.ingeniør

*Brevet er elektronisk og er utan underskrift.*

Kopi til:  
Harald Ulvestad

# VEDTEKTER FOR FJORDHYTTER VELFORENING

Stiftet 15.07.2021

## 1. Formål

Fjordhytter velforening har til formål å verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser i den utstrekning velforeningens vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området herunder å forvalte og stå for sin andel av drift og vedlikehold av følgende;

- Vannforsyning – Felles borehull på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Kloakk – Felles avløp med septiktank på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til hyttene – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Vei til sjøen – Privat vei fra FV 5606 på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.
- Bøye/brygge – Privat område ved sjøen på gnr. 333, bnr. 1, ref. tinglyst avtale med grunneier.

Velforeningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for medlemmene og velområdet, og eventuelt i samarbeid med naboer/grunneiere i området.

Velforeningen representerer sine medlemmer overfor kommunen og andre offentlige instanser, og skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er medlemmenes talerør utad i saker som vedrører området og medlemmene sine interesser.

Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

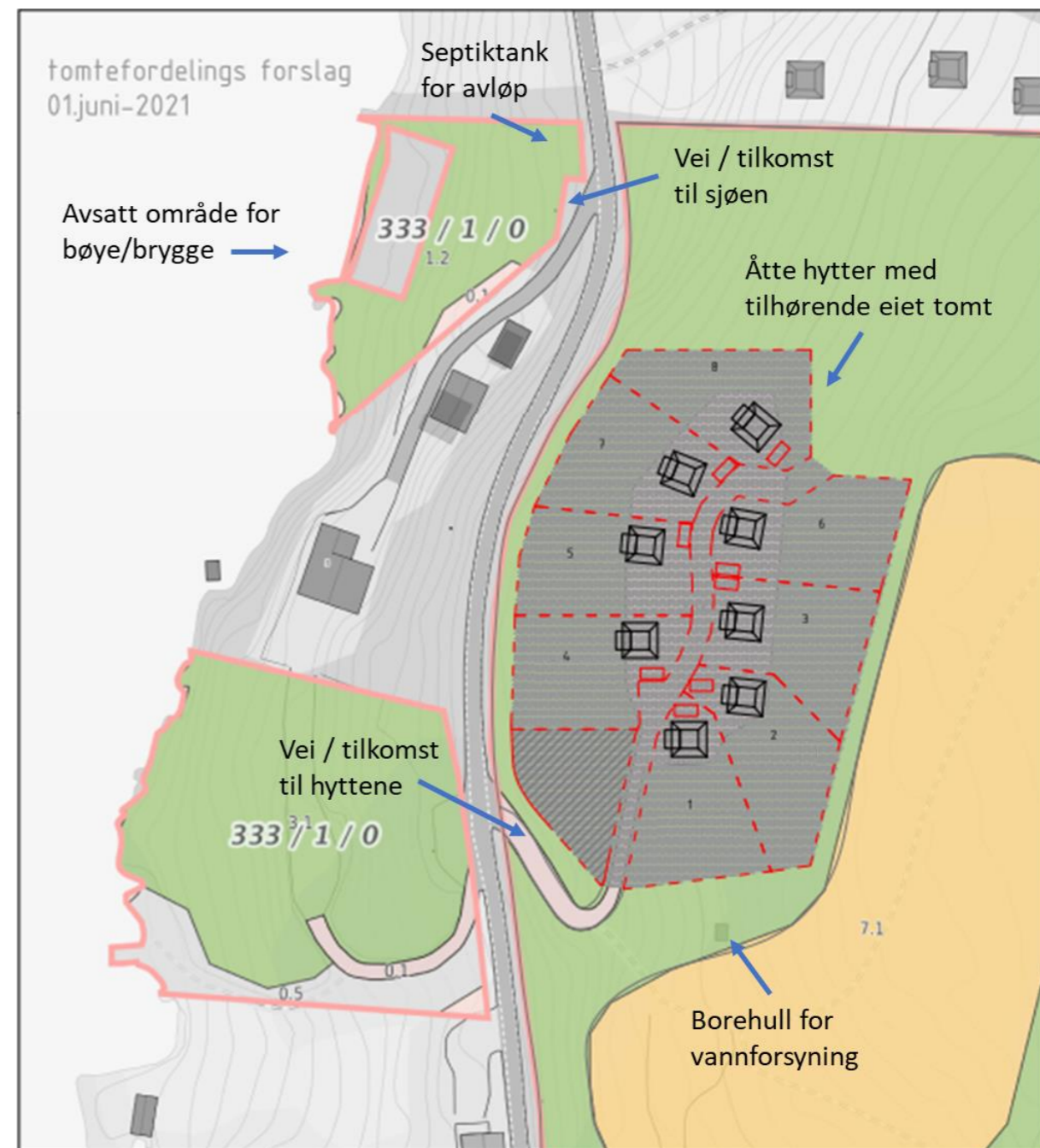
Velforeningen skal arbeide for et godt forhold til andre naboer/grunneiere i området og samarbeide med disse om saker av felles interesse, ref. vei, vann og kloakk, mm.

## 2. Velforeningens geografiske område

Velforeningens geografiske område er begrenset til hvor åtte hytter med tilhørende eiet tomt ligger på Grytnes, utskilt fra gnr. 333, bnr. 1 i Sogndal kommune, samt området i den umiddelbare nærhet.

Dette inkluderer vei for tilkomst til hyttene og sjøen fra FV 5606, og avsatt område for bøye/brygge.

Se kart på neste side.



## 3. Medlemskap

Eierne av hytte 1 - 8, ref. kart, og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreffer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

#### 4. Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter puring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne etc.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndrivning.

#### 5. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av velforeningens styreleder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og 2 til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av
  - a. Styreleder
  - b. Nestleder
  - c. To styremedlemmer
  - d. Et varamedlem
  - e. Kasserer / regnskapsfører

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Styreleder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for to år, og styreleder for et år. Styremedlemmer og leder kan stille til gjenvalg.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under velforeningens normale formål, jfr. også «lov om sameige».

#### 6. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avviking følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

#### 7. Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

#### 8. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av velforeningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av;

- Styreleder
- Nestleder
- To styremedlemmer
- Et varamedlem
- Kasserer / regnskapsfører

Styret velges av årsmøtet. Styreleder ved særskilt valg og for 1 år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Et styremedlem kan inneha rollen som nestleder og/eller kasserer. Styret kan derfor bestå av fire personer totalt.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av styreleder og kasserer før utbetaling.

Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 10 000.

Styret holder møte når leder bestemmer det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal

protokolleres. Det skal komme frem av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant styreleder eller nestleder, er til stede. Styreleder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

## 9. Regnskap

Regnskapsåret følger kalenderåret.

## 10. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

## 11. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Oppløsning, sammenslutning eller deling av velforeningen kan ikke skje uten godkjenning fra grunneier av gnr. 333, bnr. 1, som gir tinglyst rett til vei, vann, avløp, bøye/brygge, etc.

## 12. Forholdet til annen lovgiving

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 til anvendelse.

Harald Ulvestad

---

Dato	07.12.2022
Vår referanse	2022/11410-6
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Janne Grønli
E-post	Janne.Gronli@vlfk.no
Telefon	48024186

## Endeleg godkjenning av nybygd avkøyrsløse - fv. 5606 - gnr. 333 bnr. 1 - Sogndal kommune

Vi viser til stadfesting på nybygd avkøyrsløse datert 05.12.2022.

Av stadfestinga går det fram at avkøyrsløse frå fylkesveg 5606 til gnr. 333 bnr. 1 er ferdig opparbeidd i samsvar med løyvet vårt datert 11.02.2022.

På grunnlag av motteken stadfesting, gjev vi med dette endeleg godkjenning til bruk av avkøyrsløse.

Vi minner om at eigar eller brukar av avkøyrsløse sjølv har ansvaret for at *Krav til utforming av avkøyrsløse* til kvar tid er oppfylt, herunder krav til frisikt (jf. vegloven § 43). Om krava ikkje er oppfylt, kan Vestland fylkeskommune trekke tilbake løyvet.

Med helsing

Kathrine Mari Njåstad Blaaflat  
for  
**Ann Kristin Nes**  
leiar  
INV - Forvaltning Vestland

**Janne Grønli**  
overingeniør  
INV - Forvaltning Vestland

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

Kopi til:

SOGNDAL KOMMUNE

Postboks 153



## Protokoll fra medlemsmøte i Fjordhytter velforening

Medlemsmøtet ble avholdt den 15. juli 2021 i Ulvastad 26, 6899 Balestrand.

### Til stede var:

Harald H. Ulvestad og Arild Ulvestad. Sistnevnte er hjemmelshaver av de åtte hyttene som etter salg får nye eiere og dermed nye obligatoriske medlemmer av Fjordhytter velforening.

Det var ingen innvendinger til innkalling eller dagsorden.

Til behandling forelå:

### 1. Valg av møteleder

Harald H. Ulvestad ble valgt til å lede møtet. Valget var enstemmig.

### 2. Godkjennelse av innkallingen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således enstemmig godkjent.

### 3. Valg av styre

Det foreslås at Harald H. Ulvestad og Arild Ulvestad går inn som konstituert styre frem til hyttene selges, hvorpå ordinært og komplett styre velges av velforeningens medlemmer.

Medlemsmøtet vedtok enstemmig forslaget til konstituert styre.

Oslo, den 15. juli 2021

Harald H. Ulvestad

Arild Ulvestad

## Budskjema

Oppdragsnr.: \_\_\_\_\_

Megler: Renate Ripe Johnsen

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

**Adresse:** Hytte nr. \_\_\_\_\_, Ulvastad \_\_\_\_\_, 6899 Balestrand

**Matrikkel:** gnr. 333, bnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Sogndal kommune. Eiendommen blir skilt ut og får eget gårds- og bruksnr ved salg. Fradeling av hytten blir sendt inn til kommunen ved budaksept.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

**Bud kr:**

**Beløp med bokstaver:**

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

**Budet er gyldig til** (dato og klokkeslett):

**Ønsket overtakelse** (dato):

Budet må være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

### Eventuelle forbehold:

#### Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av  salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom  disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste et hvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfrist. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budskjema sendes til [renate@wmegling.no](mailto:renate@wmegling.no)





## Budskjema

Oppdragsnr.: \_\_\_\_\_

Megler: Renate Ripe Johnsen

### Budgivere

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS, Hafstadvegen 23, 6800 Førde, tlf. 415 22 029, fax: 415 22 029



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke - din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

[www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:  
Buysure AS  
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos

Erhvervsstyrelsen i Danmark med

CVR nr. 24260666 og med adresse:

Klausdalsbrovej 601

DK - 2750 Ballerup

Danmark.

## Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



## W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



[weiendomsmegling.no](http://weiendomsmegling.no)

[ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

