



VIKAVEGEN 36



VIKAVEGEN 36

INNHOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
26	Plantegning
32	Området
32	Økonomi
33	Offentlige forhold
35	Øvrige kjøpsforhold
37	Megler
39	Vedlegg
40	Takst
107	Kommunalinformasjon



VIKAVEGEN 36

Boligen ligger i enden av vei, i høyden og kan skilte med stor tomt med gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen har beholdt mye av sin sjarm og egenskaper som tidligere gårdsbruk. Her er det plass for kreative og rastløse sjeler til å utfolde seg. Hagen må oppleves for her vil både store og små trives. I tillegg til boligen er det både garasje med hems, hagestue, låve og naust!

Høydepunkter:

- Tomt på 3,8 mål med muligheter
- Naust
- Frodig og flott hage med flere uteplasser
- Gode lagringsmuligheter i bolig og i andre bygg
- Sol fra morgen til kl. 23:00 midtstommer

Velkommen til visning – Husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

4.900.000,-

Komm. Avg.

18.776,-

Totalpris

5.041.290,-

BRA-i

58 m²

BRA

317 m²

Antall soverom

4

Eierform

Eiet

Byggeår

1952

Tomteareal

3 806.20m²

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/12004324

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.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Ben Inge Rasmussen

Eiendomsmegler MNEF - Fagansvarlig
ben.inge@wmegling.no

947 82 005





- Flott og frodig hage som må oppleves! -



Lorem ipsum dolor sit amet



- Her vil både store og små trives -



-Her ankommer de første solstrålene ca. kl. 09:00 midtsommer -



- En av flere trivelige uteplasser -



- Garasje/carport med loft -



- Tidligere låve som er bygget på hagestue og uteplass -



- Flott og landlig eiendom med gode sol og utsiktsforhold! -



- Her er det god plass for kreative og rastløse sjeler til å utfolde seg -



Lorem ipsum dolor sit amet



- Eiendommen er ett tidligere gårdsbruk og har derfor flere bygninger på tomt -



- Romslig stue med god plass til spisebord. Tregulv og lyse malte vegger -



- Kjøkken med laminat benkeplate, fliser på vegg -



- Svært trivelig stue med store vindusflater som gir naturlig lysinnslipp. Peis og varmepumpe for kalde høst og vinterdager -



- Godt utnyttet kjøkken. Alle hvitevarer følger med -



- Bad inneholder toalett, dusj og servant med speil -



- Vaskerom med enkel innredning utstyrt med badekar -



- Det er fliser på gulv, panel og baderomsplater på vegg -



- Bod -



- Soverom beliggende i 2. etasje. Boligen har totalt 5 soverom -



- Soverom -



- På loft er det 3 soverom men mulighet for 4. Flere av rommene er av generøs størrelse og kan brukes som eks. tv-stue -



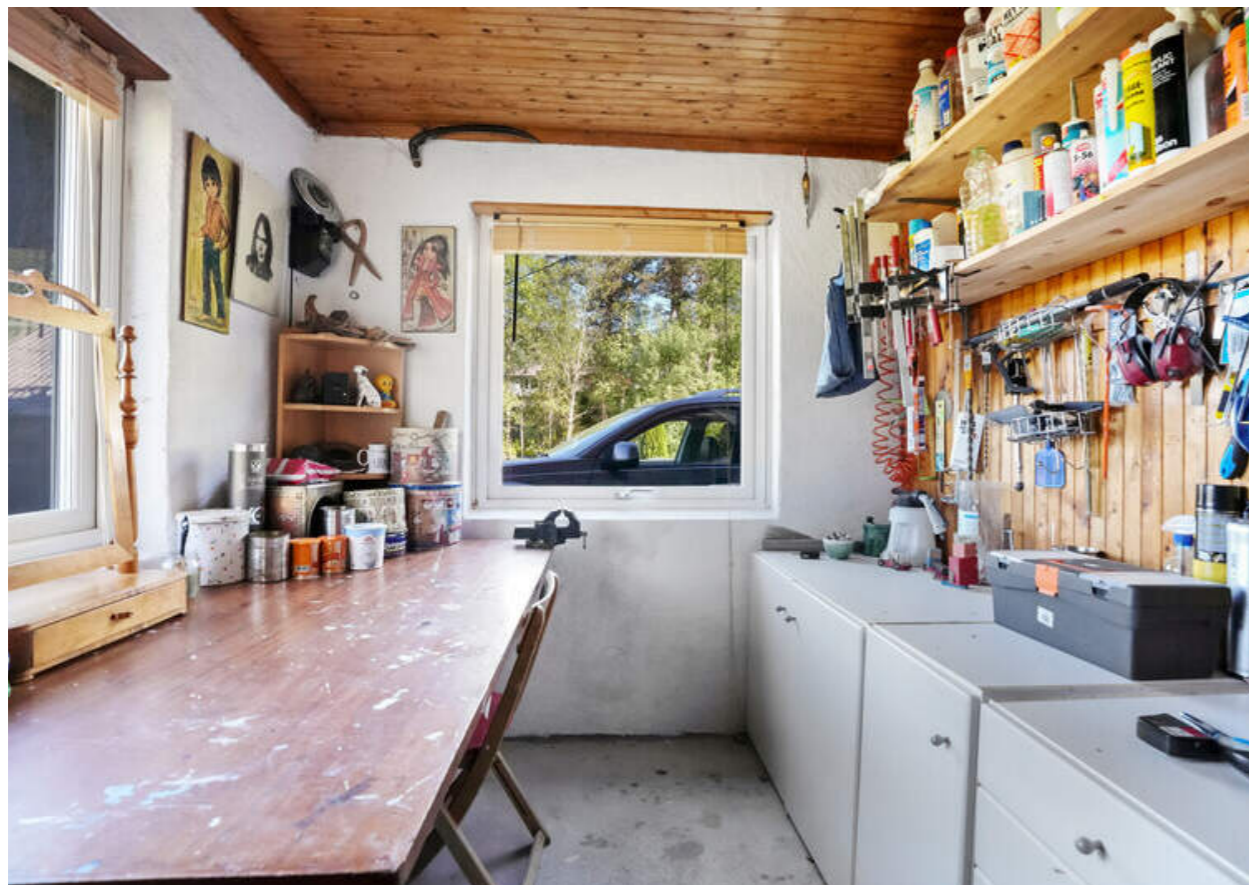
- Soverom -



- I kjeller er det god lagringsplass og stort potensial -



- Bod /teknisk rom med vv- tank og pumpe for vann -



- Med en slik eiendom kan det være greit å ha en egen "snekkerbod" -



- Entre/gang med garderobe og trappetilkomst til etasjene over -



PLANTEGNING



NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling har gleden av å presentere Vikavegen 36.

Boligen ligger i enden av vei, i høyden og kan skilte med stor tomt med gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen har beholdt mye av sin sjarm og egenskaper som var ett tidligere gårdsbruk. Her er det plass for kreative og rastløse sjeler til å utfolde seg. Frodig og opparbeidet hage må oppleves for her vil både store og små trives.

I tillegg til boligen er det både garasje med hems, hagestue, låve og naust!

Høydepunkter:

- Tomt på 3,8 mål
- Naust
- Frodig og flott hage med flere uteplasser.
- Gode innvendig og utvendig lagringsplass.
- Kort vei til Eikfjord sentrum.
- Sol fra 09:00 til kl. 23:00 midtstommer.

Velkommen til visning – Husk påmelding!

ADRESSE

Vikavegen 36

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 55, BNR 58 i Kinn kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eiet

EIER

Unni Elisabeth Stockhaus

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 58 m²

BRA: 317 m²

BRA-e: 40 m²

Enebolig

Primærrom

1. etg. BRA-i: ca. 155 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Enebolig:

Areal og fordeling pr etasje:

3. etg: 57 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

2. etg: 74 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

1. etg: 58 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

3. etg: Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2,

Soverom/loftstue, Annet/tidligere kjøkken

2. etg: Gang m/trapp, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Vindfang, Bod, Bad

1. etg: Gang m/trapp, Gang 2, Bad, Bod 1, Bod 2, Bod

3/snekkerbod, Teknisk rom

Naust:

0 kvm BRA-i / 29 kvm BRA-e

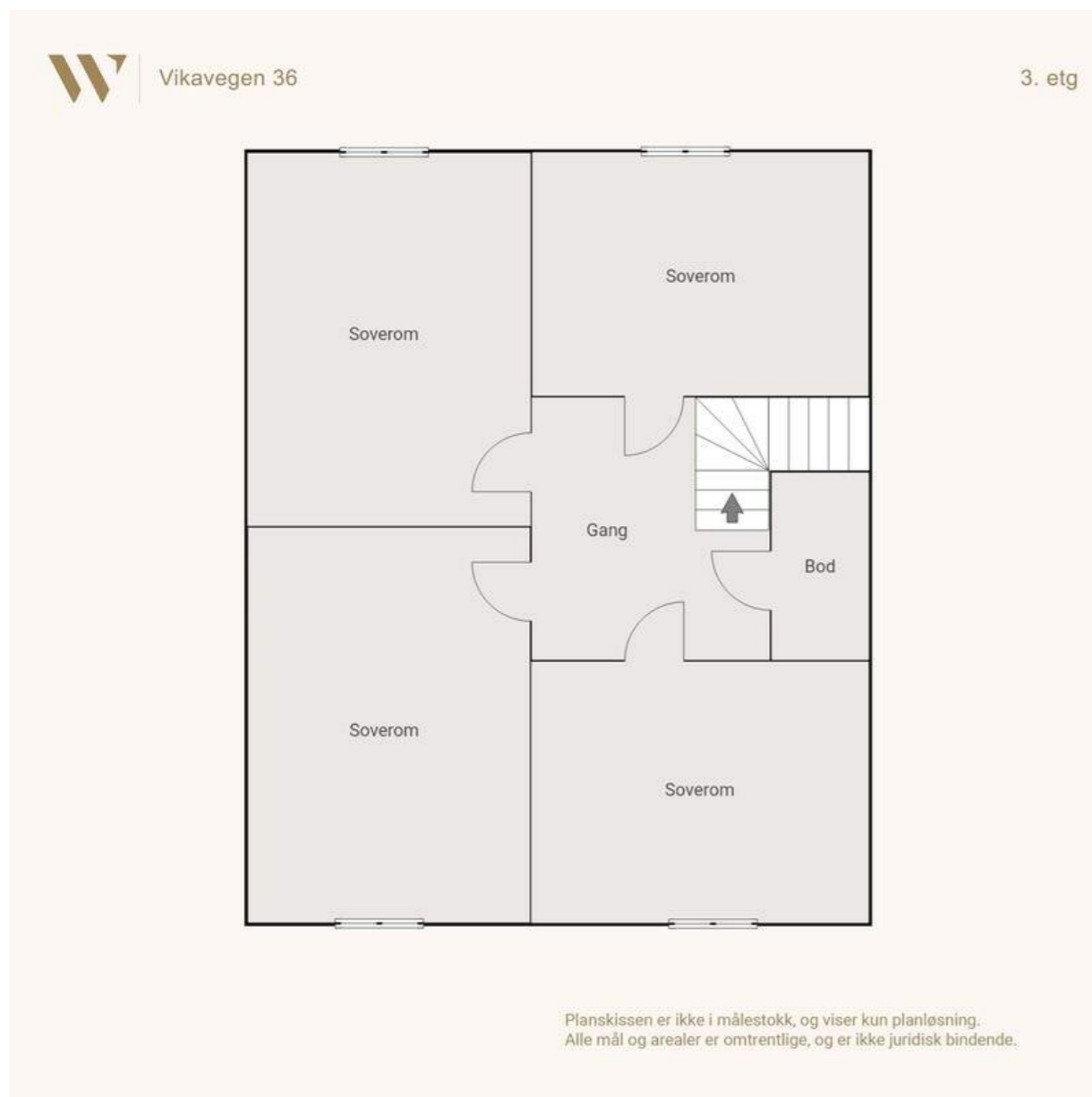
Garasje med loft:

Loft: 0 kvm BRA-i / 36 kvm BRA-e

Etasje: 0 kvm BRA-i / 23 kvm BRA-e

Låve med tilbygg/vinterhage:

0 kvm BRA-i / 40 kvm BRA-e



Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

1952

STANDARD

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Over og underskap.
Benkeplaten er av laminat og 1 stk. 2 kums stålvask.
Det er og medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er nytt for ca. 2 år siden

Kjøkken på loft:

Det står oppført ett mindre kjøkken på loft som har begrenset funksjon. Tilgang til kaldt vann pr. dd.
Eldre varmeelement/varmtvannstank plassert i skap under eldre kjøkkeninnredning på loftet. Dette blir fjernet til visning og jobben utføres av fagpersonell.

Bad:

Alder på bad er ikke kjent. Inneholder: Toalett, innredning med servant og speil med belysning og dusj.

Vaskerom:

Eldre med enkel standard. Inneholder: Vegghengt vask. badekar og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Diverse:

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk på kjøkken over komfyr.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i år 1997.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble utført el-kontroll 14.03.2023. Det er meldt om ingen avvik.

Rapport kan sees hos megler.

Vanninstallasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Det er installert filter mot hydrogensulfid til brønnen.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

2022 - Nytt borrehull til vann, ble samtidig installert nytt filter mot hydrogensulfid.

2023 - Ny varmepumpe

TOMT

Stor og romslig tomt i underkant av 4 mål. Tomten er skrående, med "to ulike plata", hvor den øverste delen (retning øst) er ved med alle bygningene. Her er det lunt og skjerme med skog rundt deler av tomten.

Denne delen ligger på ett høydedrag, som gir flott og langstrakt utsikt, med sol fra ca. 09:00 til ca. 23:00 midtsommer.

Her er det skapt en liten oase med en fantastisk fin hage, eldre sjarmerende bygg og uteområder med fine ute- og sitteplasser.

Hagen har en variert meny og er sesongbasert. Her kan man forsyne seg med bringebær, jordbær, solbær, ripsbær, hylleblomst, gressløk, oregano, epler (2 stk epletre) og plommer (2 stk tre). En liten tur opp i skogen finnes det også blåbær. Hagen består også av Rhododendron og Syrener i ulike farger og masse rosebusker mm.

Nedre del av tomten består for det meste av jorde/hage og har mer flattere terreng frem mot offentlig vei.

Til eiendommen følger det også med naust. Naustet ligger på ett annet gårds og bruksnummer. (Gnr/Bnr. 55/12). Naustet er på 29m2.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

3806.2 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jon Kristian Høiland:

Grunn og fundamenter:

Yttervegger: Veggene har tømmerkonstruksjon med malt liggende bordkledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av skifertakstein.

Gulvsystemer: Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår. Betongdekke mot grunn.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelser av TG2 (15 stk) og TG3 (12 stk) som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

OPPVARMING

Peis og varmepumpe i stue.

Fastmonterte ovner på enkelte rom.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

Fastmontert internett antenne. Leverandør Telenor

DIVERSE

Naust:

Det er i tinglyst skyldskifte fra 19.11.1947, gitt eier av Vikavegen 36 (gnr./bnr 55/58) gitt rett til sjøhustomt på 6x8 meter. I samme dokument er det gitt adkomst til naustet over Gnr/Bnr. 55/12.

Det vises også til naust eiendommen i skjøte datert 21.03.1949.

I skjøte til nåværende eiere, datert 27.08.1988, vises det også til at eiendommen Gnr/Bnr 55/58 har rett til nausttomt på Gnr/bnr 55/12.

For spørsmål og henvisning til dokumenter, ta kontakt med megler.

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.Verkt eller brann/feiertes 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. Hvitevarer på bad medfølger også. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løseorelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

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

Eiendommen har en flott og landleg beliggenhet. Det er gåavstand (ca. 1,5km) til Eikefjord sentrum, hvor en har butikk, skole, barnehage og treningssenter. Lekeplass og ballbinge ligger kun 500 meter fra

eiendommen.

Flere turmuligheter i nærområdet. Nærmeste tursti ligger rett utenfor eiendommen.

Adkomst til boligen fra offentlig vei via privat gruset stikkvei med.

Det er ca. 26 km til Florø og 35 km til Førde.

ADKOMST

Fra Offentlig vei via privat gruset stikkvei. Stikkveien ligger på Gnr/Bnr 55/12 og benyttes av Vikavegen 34 (gnr./bnr. 55/99) og Vikavegen 36 (gnr./bnr. 55/58).

Det foreligger ingen tinglyst veirett men selger opplyser om veien er brukt siden byggeår, 1952.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 4.900.000,-

OMKOSTNINGER

4 900 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

122 500,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 4 900 000,-))

17 550,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

141 290,- (Omkostninger totalt)

5 041 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 5.041.290,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 552.737,- for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.100.402,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

VERDITAKST

3.900.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

18.776,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer tømming av septiktank (slam), feiing og eiendomsskatt. Renovasjon faktureres direkte fra NOMIL (årlig standard abonoment kr 4 837,-) og er inkludert i kommunale avgiftene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

EIENDOMSSKATT

Kr 9.820,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

FORSIKRINGSSLESKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

61727833

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.11.1947 - Dokumentnr: 1497 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4602 Gnr:55 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett

4602/55/58:

21.03.1949 - Dokumentnr: 338 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1958 - Dokumentnr: 31 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1947 - Dokumentnr: 1497 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4602 Gnr:55 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 84242 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1401 Gnr:55 Bnr:58

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på noen av bygningene på eiendommen, iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 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.

I eiendomsrapport (vedlagt salgsoppgaven "Matrikkelkart og rapport") forekommer det ingen datoer som for eks. rammetillatelse, igangstillatelse, ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse, gjeldende bolig, naust (gnr/bnr55/12), annen landbruksbygning og garasje/lager. På bakgrunn av dette må byggeår byggeår vurderes som ca. byggeår da det ikke foreligger noe endelig bekreftelse fra kommunen på eksakt byggeår. Det er kun eneboligen som er angitt med byggeår. De andre byggene er ikke oppført med alder.

Det foreligger heller ingen tegninger på noen av byggene, ifølge Kinn kommune.

Når det ikke foreligger tegninger av rominndeling er det derfor ikke mulig å kontrollere om alle oppholdsrom i boligen er godkjent. Rominndelingen er dermed beskrevet ut i fra bruken av rommet på markedsføringstidspunktet.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål ifølge Kinn kommune.

Kommunedelplan:

Planidentifikasjon: 140120120001

Navn: Kommunedelplan for Eikefjord, 2014-2018

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 04.11.2014

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/2053/F%c3%b8resegner%20KDP%20Eikefjord%2004.11.14.pdf>

Delarealer:

Delareal - 3 806m²

Arealbruk - Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn - BE

VEI, VANN OG AVLØP

Adkomst til boligen fra offentlig vei via privat gruset stikkvei. Stikkveien ligger på Gnr/Bnr 55/12 og benyttes av Vikavegen 34 (gnr./bnr. 55/99) og Vikavegen 36 (gnr./bnr. 55/58). Det foreligger ingen tinglyst veirett men selger opplyser om veien er brukt siden byggeår, 1952.

Det er Vikavegen 36 som har hatt vedlikehold av stikkveien.

Adkomst til naust:

Eier av Vikavegen 36 (gnr/bnr 55/58) har rett til å gå over gnr/bnr 55/12 sin eiendom for å komme til naust. Denne informasjonen fremkommer av skyldskifte - tinglyst 19.11.1947.

Eiendommen har egen vannforsyning med egen brønn. Ny brønn ble etablert 15.12.2022. Det er installert filter mot hydrogensulfid. Se vedlagt analyserapport av vannprøve.

Ellers ligger det en brønn ovenfor eiendommen som ble benyttet før men som ikke benyttes lengre. Brønnen kan fortsatt benyttes dersom det skulle være nødvendig.

Eiendommen har privat septiktank.

KONSESJON

Boligens tomt er på over 2 mål og det er derfor krav om søknad vedrørende konsesjonsfrihet. Kjøper plikter ved kjøp av eiendommen å undertegne egenerklæringsskjema vedrørende konsesjonsfrihet.

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

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 overtagelse ved budgivning.

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 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema 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 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.

LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon fast provisjon på kr 45 000. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 1200,- for visning, kr. 4900,- for tilrettelegging og kr. 18 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 8 720,-

OPPDRAGSNUMMER

12004324

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 12.06.2024.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport
 - Kontrollrapport EI-tilsyn
 - Områdeanalyse
 - Rapport vannanalyse
 Egenerklæringsskjema
 Matrikkel rapport
 Info om boligkjøperforsikring
 Liste over løsøre og tilbehør

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Ben Inge Rasmussen
 Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
 Tlf 947 82 005
 ben.Inge@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
 Hafstadvegen 23
 6800 Førde
 Telefon: 415 22 029
 Epost: ole@wmegling.no
 Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikavegen 36, 6940 EIKEFJORD
KINN kommune
gnr. 55, bnr. 58

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 23.05.2024 Rapportdato: 07.06.2024 Oppdragsnr.: 20721-1233 Referansenummer: JB1550

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS Sertifisert Takstingeniør: Jon Kristian Høiland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



Rapportansvarlig

Jon Kristian Høiland
Uavhengig Takstingeniør
jon@nordfjordtakst.no
991 04 471



Medlem av
NITO



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygning, bolig er bebodd i dag. Det er gjort periodisk vesentlig vedlikehold siden bygget var nytt iht. omviser. Ny eier må forvente noe modernisering og byggemetoden er fra datidens byggeskikk. Flere flater er av høy alder og antatt fra byggeår.

Det må forventes avvik på boligen ift. dagens krav og forskrifter bl.a. med tanke på alder, utførelser og slitasjegrad. Enkelte deler av konstruksjonen har skjevheter, eksempelvis på loft.

Det vil være naturlig at det påløpe kostnader på dette bygget, de faktiske kostnadene vil variere ift. ønska tiltak, omfang og kvaliteter.

Påregn også en del rivnings- og transportkostnader. Ved avdekking av spesialavfall slik som asbest vil dette medføre en økt sanerings og deponi kostnad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Garasje/carport med loft

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Låve med tilbygg/vinterhage

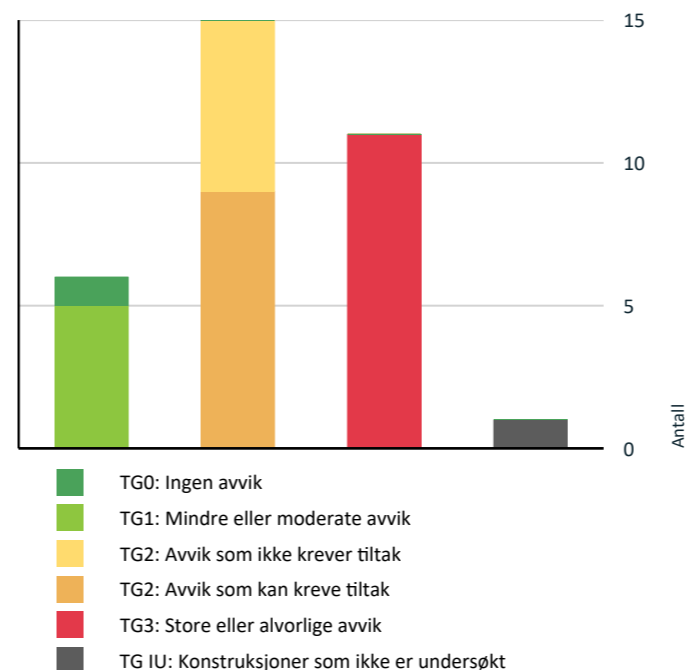
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

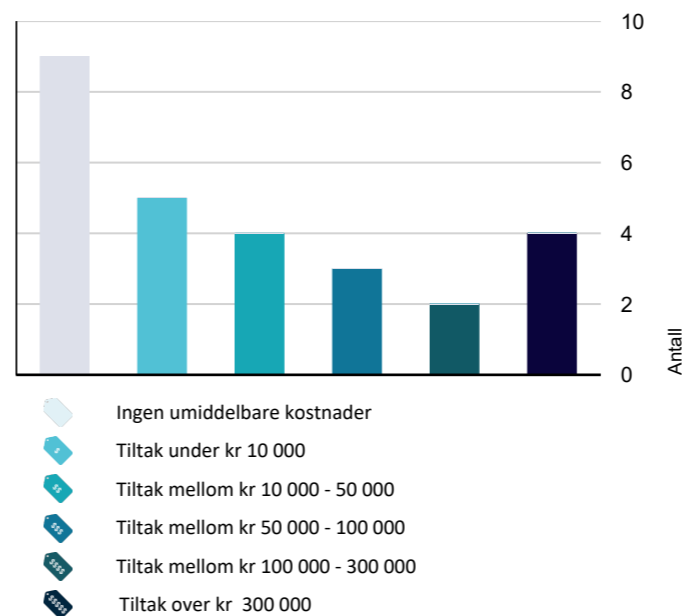
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rominndeling/rom-navn er etter antatt bruk, kan avvike fra tegninger og fremtidig bruk. Årstall nevnt i rapporten er hentet fra fremlagt dokumentasjon, merking/produksjonsår, opplysninger fra rekvirent/eier eller omviser. Takstmann baserer seg ikke på egne vurderingen når det kommer til nevnt årstall. Utkast er kontrollert, korrigert og godkjent før bruk. Det er ikke opplyst eller fremvist til rom under terreng eller krypkjelleren, dermed det slike forhold ikke vurdert i tilstandsrapporten. Generelt om fuktmålere: De har generelt begrenset virkningspunkt som er vanligvis fra 8-28%. Over dette ansees trevrike for metta av fukt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Ref. vedlagt egenerklæring, dette må gjennomleses av interessenter. Ettersom det kan stå opplysninger i egenerklæringsskjemaet som ikke videre er opplyst i selve rapporten. Taksten bygger på visuell gjennomgang av objektet, samt de opplysninger gitt av eier. Minner om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhending av eiendom. Rapporten må kontrolleres og gjennomleses av rekvirent/eier før ev. bruk, dersom noe er feil skal takstmann får snarlig beskjed, slik at ev. feil kan korrigeres før bruk. Årstall og andre relevante opplysninger som er nevnt i rapporten er innhentet fra eier/omviser og annet fremvist materiale, innholdet i rapporten skal gjennomgås av eier/omviser før rapporten kan benyttes. Ev. feil eller misforståelser må korrigeres før bruk.

Det var sol på befaringstidspunktet og lengre perioder med tørt vær. Dette kan påvirke/skjule fukt påkjenning i rom under terreng, lekkasjepunkter ved takrenner, nedløp, takflater, overganger o.l.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Eldre varmeelement/varmtvannstank inni kjøkken innredning på loftet [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Anvendelse
Bruker pr.dd.

Standard
Eldre hus med enkel standard.

Vedlikehold
Regelmessig vedlikehold må påregnes.

Kommentar
Iht. eier.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

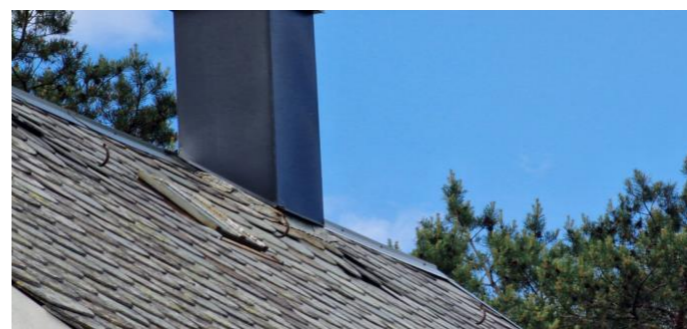
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Eldre boliger med skifertak må påregnes jevnlig ettersyn og lokale utskiftninger, men som oftes er det undertaket som trenger utbedring. Spiker ruster/svikter og steiner faller ned, lokale lekkasjer kan gjøre skade på taktro og underliggende rom. Det anbefales idag et bærende undertak med asfalt underlagsbelegg. Er et eldre skifertak festet rett på takbordene, bør man legge lekter og sløyfer ved rehabilitering. Da får man god lufting som forhindrer kondens og fuktskader, en annen positiv effekt med luftingen er at temperaturen på taket øker slik at snøen lettere sklir ned.

Tidspunktet for tiltak på taket er vanskelig å si, skifertak har generelt hatt lang levetid, sammenlignet med andre typer tekking, men det bør påregnes en større kostnad ved utskifting i fremtiden.

Faktisk skjult oppbygging er ikke kjent.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eldre jern-vindu observert på kaldloft og utvendig tak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp av PVC.
Beslag på mønekam er av nyere dato og ble skiftet ifbm. en storm opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Antatt en lekkasje ved ende på takrenne, se foto under veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et tak samler i løpet av ett år store mengder snø og regnvann. Slikt vann kan overbelaste bygningskroppen og i verste fall trenge i kjellere og underetasjer. Det anbefales alltid å koble taknedløp i egne rør til tilknytningspunkt (følg kommunale regler) for overvann, eller bort fra bygning.

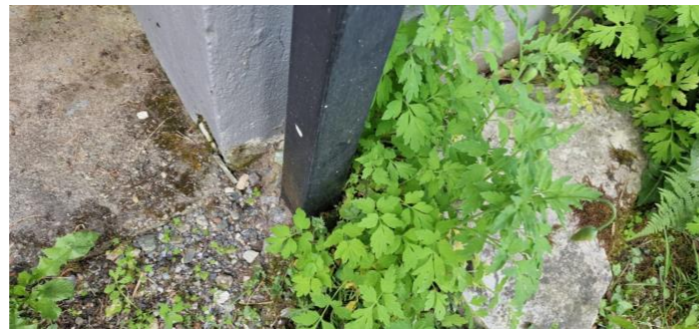
Mulighet for snøfall/ras ved inngangsparti til boligen er ikke usannsynlig. Stigetrinn og plattform for feier + snøfangere bør etableres ved tiltak på utvendig takflate.

Ev. lekkasjepunkter på takrenner bør utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Observert rust og slitasje på heldekkende pipehatt.



Nedløp leder ned i grunn.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon med malt liggende bordkledning.
2 av 4 vegger er etterisolert iht. eier. Det er snakk om kortveggene/gavlveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er enkelte værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved fjerning av tidligere varmpumpe ble gjennomføringene provisorisk tettet, det bør påregnes tiltak for å bedre avslutning og påbegynt utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling må forventes. Eldre konstruksjon og kledning, maling må påregnes.
Over tid er det sannsynlig med regelmessig utskifting av eldre treverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Påregnet tiltak på ferdigstilling av tidligere gjennomgang for varmpumpe.



Antatt råtedannelse ved og mulig lekkasje ved endre at takrenne. Påregnet tiltak.



Enkelte områder med murpuss har løsnet utvendig. Samt sprekker. Det må påregnes tiltak.



Påregnet tiltak på ferdigstilling av tidligere gjennomgang for varmpumpe.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Rennemerker langs pipe.

Det er ikke observert lufting ved gesimskasse eller på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er registrert aktivitet etter borebiller (antatt stripet borebille) i bygget og på loftet. Stripet borebille (*Anobium punctatum*) er en av Norges vanligste treborende insekter. Det er larvene som gjør skade i treverket. Hvis angrep ikke oppdages og stanses i tide, kan deler av treverket bli pulverisert og bæreevnen svekket. Det tar derimot mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes. Redusering av fukten i treverket ned til 16% fuktkvotient vil sakke ned eller stoppe angrepet. Eier har fått behandling av forholdet i regi av Anticimex.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 stk. PVC vindu på loftet + 1 stk. jern-takvindu. Ellers ikke observert lufting.



Eldre inntak er frakoblet iht. eier.



Overblikk av kaldloftet, generelt små sprekker/riss og rennemerker langs pipe.



Dokumentasjon på at Anticimex har gjennomført tiltak.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Enkelte vindu av 1-lags trevindu.

Det er 4 stk. PVC vindu og 2 stk. trevindu fra 2014 iht. fremlagt tilbud av eier. Kontakt megler for vedlegg.
Det er både nyere og eldre vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eier opplyser at 3 stk. vindu er i dårlig forfatning og må skiftes ut på ett tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i utvendig trelist til vindu sett fra soverom på loft.



Råte i trekarm til vindu, sett fra soverom på loft.



Eldre jern-vindu ved kaldloftet.



Fuktmerker under eldre jern-vindu ved kaldloftet. Eier opplyser at fuktmerker er opplyst å være fordi tidligere eier glemte å stenge vinduet over en periode. Til informasjon er eldre jern-vindu å anse som en risiko pga. alder.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapp på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er observert sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av malt/umalt betong, flis, vinyl, linoleum, malt/umalt/lakket tregulv og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, flis, malt/umalt tømmer, lakket tømmer, malt/umalt betong og/eller murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Luke til kaldloftet er i gang m/trapp på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

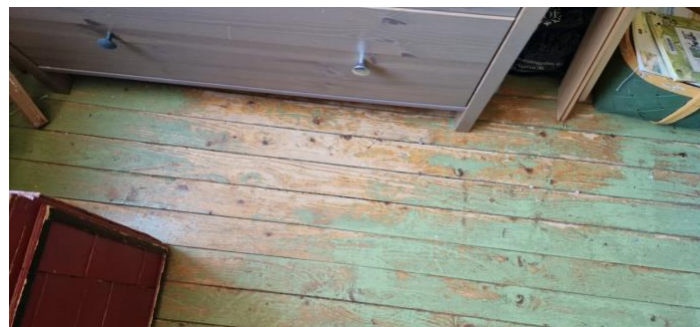
Generelt slitasje på gulv og veggflater. Flassing av maling, saltutslag. Enkelte sprekker/merker på gulv, vegger og himling. Generelt merker etter oppheng o.l. Flere rom er modne for overflatebehandling. Mangler avsluttende lister enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Eier går over og vasker flater med støvkondens/heksesot før salg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på slitasje på tregulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår. Betongdekke mot grunn.

Loft:

Det er målt ca. 14 mm skjevhet på 2 meter på soverom 1.
Det er målt ca. 24 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 1.
Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på soverom 2.
Det er målt ca. 8 mm skjevhet punktvis over gulvet på soverom 2.

1.etg.:

Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på kjøkken.
Det er målt ca. 10 mm skjevhet punktvis over gulvet til kjøkken.
Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på stua.
Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua.

Kjeller:

Det er målt ca. 7 mm skjevhet på 2 meter på gang m/trapp.
Det er målt ca. 13 mm skjevhet punktvis over gulvet til gang m/trapp.
Det er målt ca. 5 mm skjevhet på 2 meter på bod 2.
Det er målt ca. 5 mm skjevhet punktvis over gulvet på bod 2.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhetsmålinger ved for eksempel å måle andre plasser i etasjen eller ved å velge andre punkt plasseringer. Dette nevnes til orientering.

Etasjeskillere er fra byggeår og noe skjevhet må forventes pga. alderen. Treverk tretner og siger noe over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

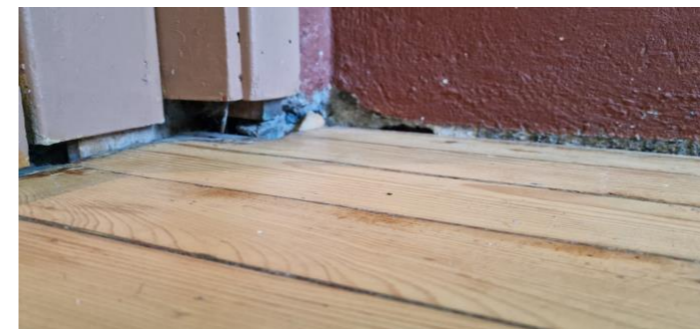
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ved pipe på loftet.



Glippe mellom gulv og gulv list.



Større glippe mellom gulv og gulv list.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, Det er ikke fremlagt dokumentasjon på ev. utførelse av radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Man kan med fordel foreta en radontest ved å legge ut radonfilmer over en lengre periode og får dem analysert. Relativt lav kostnad. Kostnadsestimat beregnet for en radontest, ikke ev. utbedringer. Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, men mest i uranrik granitt og alunskifer. Ved spontant radioaktiv nedbrytning av radon dannes såkalte radondøtre. Disse fester seg til lungevevet og avgir stråling. Høye radonnivåer innendørs er en medvirkende årsak til økt risiko for lungekreft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TC 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. eldre teglsteinspiper med vedovner og sotluke/feieluker. Eier opplyser at det medfølger ekstra stein til utskifting av sprekk ildfast stein inn ovnen i stua, 1.etg.

Eier opplyser at det er bestilt tilsyn ang. piper ,skorstein. Innhent dokumentasjon på forholdet ved anledning.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Eier opplyser at 2 stk. ovner oppe ved loftet er så gamle at feier har gitt fyringsforbud på dem. Eier har fjernet en ovn tidligere og tettet, dette er gjort av eier selv. Ved vindfang i 1.etg. er det knirk og bulling av gulv. Generelt bør avstander og piper kontrolleres nærmere av fagfolk. Det er flere forhold som tilsier for korte avstander til brennbart materialer og alder på anlegga tilsier at fremtidig tiltak på piperør er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Ovner med fyringsforbud må fjernes og gjennomføringer må forsvarlig tettes. Påregn en kostnad. Tette arbeid fra tidligere ovn som er gjort av eier bør kontrolleres av utførende firma ved fjerning av eldre ovner. Rørfornying kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser på avstander samt tiltak for å utbedre avvik må forventes. Ny eier må påregne en større kostnad på fyringsanlegget. Eier etablerer ildfaste plater under sotluke før salg, men det blir ikke gjort andre tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er under 30 cm fra ovn til gulv uten ildfast plate.



Spekk i stein inni ovn.



Det er under 30 cm fra sotluke til treverk.



Det er under 30 cm fra sotluke til treverk.

TC 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Tiltak i kombinasjon med ev. rednering kan ikke utelukkes, bl.a. pga. alder og skrående terreng inn mot deler av u.etg/kjeller. Kostnadstiltak gjelder ytterligere undersøkelse ikke ev. fremtidig tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malt opptrinn og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Generelt en del slitasje på tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og omfang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig eldre malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregn tiltak på innvendige dører, enkelte er modne for full utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegghengt vask, badekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom er modent for full oppgradering. Ventilering er begrenset.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har svært begrenset funksjon og det vil være sannsynlig å renovere dette innen kort tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i dusjsone. Tilsvarende gjelder trepanel.



Bad med vaskerom funksjon.



Eldre sluk.



Badekar og dusjsone.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ventil på vegg.

Vinyl lagt ned av eier selv. Toalettet er av nyere dato, ift. badet opplyser eier.

Faktisk alder er ikke kjent, da tilbygg år ikke er opplyst. Men eier har hatt eiendommen i ca. 25 år og tilbygget var etablert før deres eiertid.

Vurdering av avvik:

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

Skruer og fuge i nedre del av våtromsplater inni dusjsonen. Ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på estimert alder er forventet brukstids oversteget med mer en halvparten av forventet levetid.

Badet er i bruk per dd. og det vil være naturlig at økte bruksendringer vil kunne påvirke gjenværende brukstid.

Det er derfor anbefalt på generelt grunnlag at ny eier påregner og forventer en større kostnad på nytt våtrom på sikt.

Hvor vit og hvor lenge man utsetter renovering blir en skjønsmessig vurdering som kjøper selv må ta stilling til. Forvent avvik på utførelse ift. dagens krav.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Toalett.



Innredning med vask og speil. Eier opplyse om små riss på vask.



Malt gulv i dusjonen, eller ikke membran iht. omviser. Plastsluk.



Det er ikke sluk ellers i rommet, og ev. lekkasjevann må over skyvedørs-karmen til dusjkabinettet for å lede til sluk.

1.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



8.4% - OK.



9.4% - OK.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Over og underskap. Benkeplaten er av laminat og 1 stk. 2 kums stålvaske. Det er og medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr iht. eier.

Oppvaskmaskinen er ca. 7-10 år iht. eier.

Tilstandsrapport



1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er nytt for ca. 2 år siden iht. eier. Innhent dokumentasjon om mulig.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besikket i rørskap. Eier opplyser at det er installert filter mot hydrogensulfid til brønnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kobber og rør i rør.

Trykktank.



Filter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør/jern i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsrør.
- Tiltak:

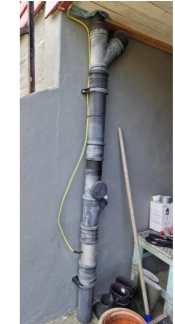
Påregn en større kostnad ved for oppgradering av innvendige avløpsrør og tilkobling til nyere utvendig avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Omviser opplyser at PVC avløp som ligger utenfor bygget under badet i 1.etg. har fryst en gang i deres eiertid. I den forbindelse ble det etablert varmeelement/kabel med el-punkt, dersom dette skjedde igjen. Noe eier ikke har opplevd siden. nevnes til orientering.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk på kjøkken over komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Hodepine, tørre slimhinner og urolig søvn kan være tegn på dårlig ventilasjon. Et annet resultat av dårlig ventilasjon er for eksempel rim på innsiden av vinduet. Husstander som har naturlig- eller mekanisk ventilasjon, bør ha friskluftsventiler montert for at den friske luften skal tilføres i soverommet.

Kostnadsestimat for ev. nærmere undersøkelser, ikke for ev. tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Eldre varmeelement/varmtvannstank inni kjøkken innredning på loftet

1 stk. eldre varmeelement/varmtvannstank plasser i skap under eldre kjøkkeninnredning på loftet. Alder er ukjent. og funksjonen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkken med begrenset funksjonaliteter. Kun kaldtvann. ellers ingen hvitevarer, avtrekk eller kokemulighet. Varmeelementet/varmtvannstanken er antatt defekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fjerning av utstyr bør vurderes, ev. kontrollers nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ukjent tilstand, antatt snart moden for demontering.



Pr.dd. er det kun kaldt vann. begrenset funksjon på kjøkkenet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fastmontert internett antenne medfølger salget iht. eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Varmepumpe ble tilkoblet i 2024, eier har fremvist kvittering på epost/tlf. Innhent om mulig. Ujorda el-punkter i boligen.

El-kontroll for ca. 1 år siden iht. omviser, det er ikke opplyst om avvik ifbm. denne kontrollen, innhent dokumentasjon om mulig. Vurderingen er basert på at kontrollen er i orden og at det kan fremlegges dokumentasjon på dette.

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

Spørsmål til eier

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

NB: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring ovenfor takstmann på alt av tiltak. Vurdering basert på fremlagt og vedlagt el-tilsyn. Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegg og sikringsskap om mulig.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

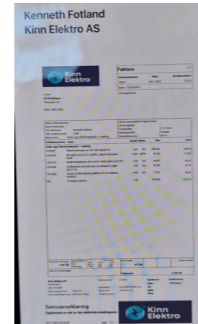
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det kan vurderes en kostnadsestimat for kontroll, ikke ev. utbedringskostnader ifbm. avdekking av avvik.

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 full el-kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Et viktig poeng er at interessent/budgiver få innhentet/fremvist samsvarserklæring for el-arbeid før ev. bud.

Tilstandsrapport



Faktura for arbeid gjort av Kinn elektro.



Samsvarserklæring for arbeid gjort av Kinn elektro.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er i utgangspunktet eier/hjemmelshavers til en her tid sitt ansvar at det foreligger forsvarlig brannsikring av boligen. Eier skal påse at brannslokker og røykvarslere er under 10 år og i normal god funksjon. Samt at det er tilstrekkelig brannslokkere og varslere ift. krav før salg. Som følger blir TG 0 satt.

Dersom dette viser seg å ikke være korrekt, må TG 3 anvendes.

Det er montert brannstige utvendig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier skal sørge for at det ikke mangler brannslukningsutstyr før salg.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier skal sørge for at det ikke er eldre utstyr en 10 år før salg.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier skal sørge for at det ikke mangler røykvarslere før salg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier har ikke spesifikt opplyst om skader på røykvarsler utstyr, det er presisert at utstyret er yngre enn 10 år.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra byggeår og er ca. 72 år. Ved ca. 30 år ansees at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen overskredes. Iht. eier er det dobbel mur i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er observert stedvis saltutslag i kjelleren. Men det er ikke innvendig påfora vegger, som gjør at ev. fuktinntregning gjør begrenset skade. NB. det er faktisk bruk av kjelleren som vil avgjøre hvor snarlig behov som redrenering vil være.

Konsekvens/tiltak

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

Ved ev. redrenering vil kostnadsbildet kunne bli stort.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Maling som flasser fra betongvegg under terreng.



293 av maks 999 ved vegg under terreng.



605 av maks 999 ved fuktsøk å gulv i bod. Det kan bemerkes at vi har hatt en lengre tid med tørt og fint vær.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forholdet må kontrolleres/overvåkes jevnlig. Faktisk kostnad er vanskelig å avklare pr.dd. nærmere undersøkelser må forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker over vindu. Vinduet montert og er etablert av eier.



Armeringsjern har rustskader, tiltak bør påregnes.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Påregn en forebyggende sikrings kostnad mot fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Terrengforhold

Skrående terreng på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Naust ligger nært sjø og ligger derfor innenfor flomsone og aktsomhetsone for kvikkleire iht. NVE kartgrunnlag.

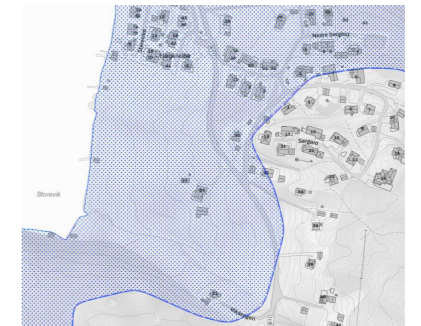
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



<https://temakart.nve.no/tema/flomsone>



Aktsomhetsone for kvikkleire: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er privat brønn.

Utvendig stoppekran er fremvist i hagen, plassert mellom bolig og garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

I bruk pr.dd.

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder, alder ikke oppgitt.

Standard

Enkelt eldre konstruksjon.

Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes, enkelte bord o.l. er snart moden for utskifting.

Beskrivelse

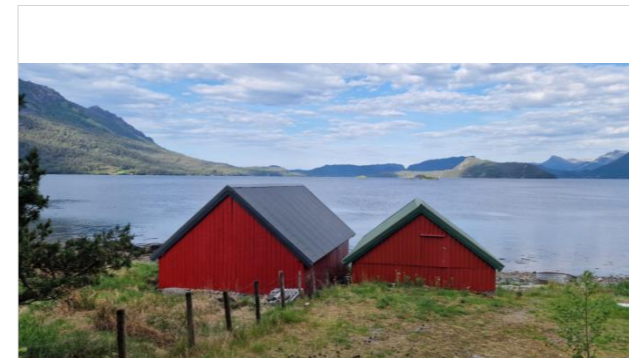
Enkelt naust i eldre byggeskikk med eldre bærende konstruksjon. Uisolert. Saltak med nye takplater for ca. 2-3 år siden iht. omviser. Arbeidet skal være gjort av firma, innhent dokumentasjon om mulig.

Utvendig malt av omviser i 2024. Innvendig er det jord/steingulv, trebord på vegger og takplater. Bygget er uisolert og har ikke innlagt strøm eller vann. Deler av arealet er trekt vekk pga. at trebord er fastmontert over undergurt, som gjør at takhøyden blir under 1.9 meter, målt ca. 1.59m. Det er observert motthull i konstruksjonen og det kan ikke utelukkes at det fremdeles er aktivitet pr.dd.

Naustet står på annenmanns gbnr. men eier opplyser at naustet tilhører takster eiendom. Innhent dokumentasjon fra megler på forholdet.

Enkelte trebord ved nedre del mot terreng har råteskader og bør skiftes på ett tidspunkt. Regelmessig vedlikehold og utskifting av eldre konstruksjonsdeler må forventes. Faktisk alder er ikke helt avklart. Tiltak er sannsynlig.

Naustet er av en enkel karakter. Generelt er bygget modent for vedlikehold.



Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Utvendig malt i 2024 iht. omviser

Garasje/carport med loft



Anvendelse

I bruk pr.dd.

Byggeår

1952

Kommentar

Iht. eier.

Standard

Enkelt eldre konstruksjon.

Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes, enkelte bord o.l. er snart moden for utskifting.

Beskrivelse

Enkel konstruksjon av eldre byggeskikk med eldre bærende konstruksjon. Uisolert. Jord/stein gulv og tregulv. Trebord og mur ved vegger. taksperr, takplater og trebord mot himling/tak.

Garasje med lage på loftet. Pr.dd. er garasjeporten demontert og kastet pga. skader. Dvs. at ny eier selv må vurdere etablering av ny garasje. Pr. definisjon kan "garasjerommet" ansees som carport, men i rapporten er den vurdert som garasje da det er det bygget opprinnelig er brukt som. Bygget har ikke innlagt vann eller strøm pr.dd. Det er observert råte på enkelte kledingsbord og søyler. Noe som tilsier at vedlikehold og tiltak på enkelte bærende konstruksjoner er ett sannsynlig behov fremover. Stående kledning som er malt. Det er både bølgeplater og eternittplater på saltaket. Basert på alder, er det antatt at de eldre eternittplatene kan inneholde asbest.

Dette er ansett som kreftfremkallende når støvpartikler knuses og bør derfor demonteres gjennom selskap med spesialkompetanse slikt avfall. Det er observert mottpulver og hull i konstruksjonen, noe som tilsier at det sannsynligvis er aktivitet pr.dd. MEN dette er ikke avklart helt sikker, kun antatt. Da nærmere undersøkelser må påregnes. Generelt er bygget modent for vedlikehold.

Eier opplyser at materialer som er lagret på loftet har logget der i over/+ 30 år og at det er ukjent hvordan det ser ut under og rundt disse material haugene. Tiltak er sannsynlig.



Låve med tilbygg/vinterhage



Anvendelse

I bruk pr.dd.

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder, alder ikke oppgitt.

Standard

Enkelt eldre konstruksjon.

Vedlikehold

Regelmessig vedlikehold må påregnes, enkelte bord o.l. er snart moden for utskifting.

Beskrivelse

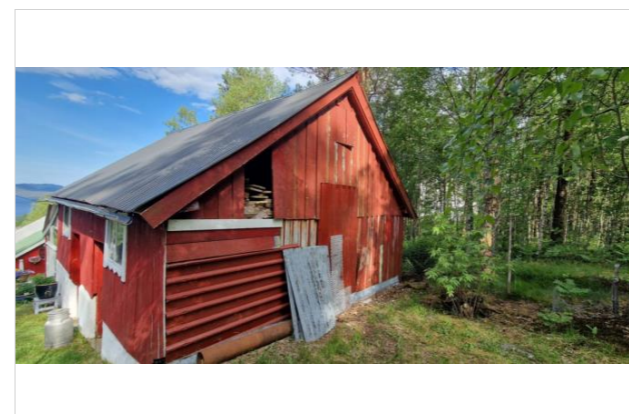
Enkel konstruksjon av eldre byggeskikk. Med ståltak og bølgeplater. Malt kledning og eldre bærende konstruksjon. Ingen strøm eller vann i bygget.

Uisolert. Generelt er bygget modent for vedlikehold. Det kommer litt vann inn i bygget, eier har etablert rør som leder vannet ned i hage. orienter med eier nærmere på forhold og omfang.

Betong og tregulv. malt betong og trebord på vegger. Bølgeplater og takplater mot himling/tak.

Deler av kledning på gavlvegg er ca. 10 år iht. eier. Bygget har tidligere vært bruk som hønsehus og utedo.

Observert knust rute. Enkelte trebord er modne for utskifting. Tiltak er sannsynlig.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: 4 Gang, 3 Soverom, Loftstue, Annet/tidligere kjøkken, Stue, Kjøkken, Vindfang, 4 Bod, 2 Bad, Teknisk rom

Andre bygg: Naust, Garasje/carport med loft, Låve med tilbygg/vinterhage

Bruksareal andre bygg: 128 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Det gjøres oppmerksom på at normal salgsverdi er det beløp takstmannen mener flere enn en er villig til å betale for en eiendom. Dette vil ikke nødvendigvis være det samme som maksimalt oppnåelig pris i markedet.

Verdiberegningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i dokumentet når det gjelder påkostninger, beliggenhet og standard.

Det er i verdivurderingen foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradraget inngår også normal avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler. Eiendommen har god beliggenhet, og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vikavegen 31 ,6940 EIKEFJORD 86 m ² 1915 3 sov	22-06-2022	3 400 000	3 200 000	0	3 200 000	37 209
2 Hamnavegen 14 ,6940 EIKEFJORD 126 m ² 1982 3 sov	26-02-2024	3 000 000	3 500 000	0	3 500 000	27 778
3 Vikavegen 28 ,6940 EIKEFJORD 112 m ² 1965 3 sov	04-05-2023	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	27 679
4 Hovlandsvegen 1 ,6940 EIKEFJORD 154 m ² 1902 2 sov	09-11-2021	3 600 000	3 450 000	0	3 450 000	22 403
5 Hovlandsvegen 22 ,6940 EIKEFJORD 176 m ² 1974 3 sov	24-08-2022	3 500 000	3 400 000	0	3 400 000	19 318
6 Vikavegen 32 ,6940 EIKEFJORD 185 m ² 1943 3 sov	03-03-2024	3 390 000	3 200 000	0	3 200 000	17 297
7 Øvrebøvegen 20 ,6940 EIKEFJORD 174 m ² 1975 4 sov	25-08-2020	2 980 000	2 800 000	0	2 800 000	16 092
8 Øvrebøvegen 23 ,6940 EIKEFJORD 206 m ² 1955 5 sov	22-06-2021	3 450 000	3 300 000	0	3 300 000	16 019

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	11 829
Nomil	Kr.	5 157
Kommunale avgifter	Kr.	14 712
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	140 000

Garasje/carport med loft		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje/carport med loft	Kr.	260 000

Låve med tilbygg/vinterhage		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Låve med tilbygg/vinterhage	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 230 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

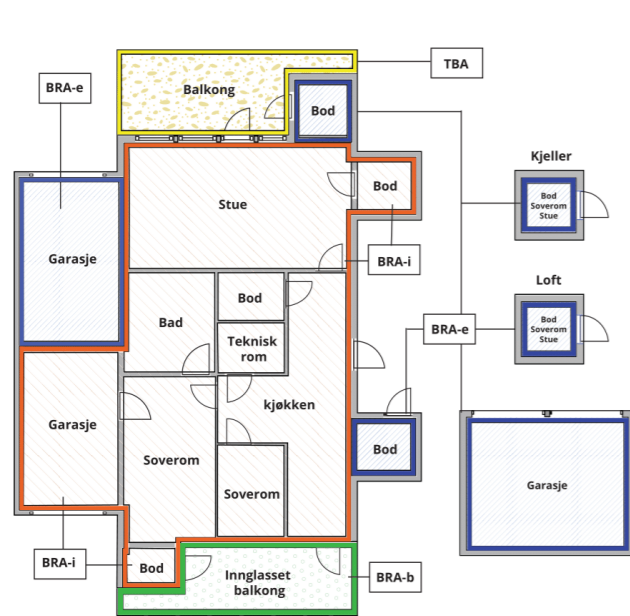
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	57			57		9	66
1.etg.	74			74			74
Kjeller	58			58			58
SUM	189					9	198
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue, Annet/tidligere kjøkken		
1.etg.	Gang m/trapp, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Vindfang, Bod, Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Gang 2, Bad, Bod 1, Bod 2, Bod 3/snekkerbod, Teknisk rom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak og tilkomst gjør det noe begrenset å måle opp skikkelig. Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at varmepumpen og el-arbeid fra montering av varmepumpen er gjort i 2024, innhent samsvarserklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Skråtak på loft og kaldloftet, deler av arealet er ikke målbart.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		29		29		16	45
SUM		29				16	45
SUM BRA	29						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ujevnt gulv og skjevheter gjør det vanskelig å måle opp skikkelig. Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Naustet ligger tett inntil nabo naust. avstanden er kort.

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: Deler av innvendig området hat takflate som gjør at ca. 16 kvadratmeter ikke blir medtatt under arealet.

Garasje/carport med loft

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		36		36		11	47
Etasje		23		23			23
SUM		59				11	70
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Garasje/carport	
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak og tilkomst gjør det noe begrenset å måle opp skikkelig. Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

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: Skråtak på loft påvirke takhøyden.

Låve med tilbygg/vinterhage

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		40		40	10		40
SUM		40			10		40
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2, Vinterhage	

Kommentar

Vinterhage og faktisk bruk av rommet gjør at dette er medtatt som BTA-e og utgjør ca. 9-10 kvadratmeter. Terrassedekket er medtatt under TBA.

Resten av Låva er medtatt under BRA-e. Arealet er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke faktisk areal ift. hva som er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Iht. megler finnes det ikke tegninger.

Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Skråtak på loft og kaldloftet. Målt 2.3 meter ved kjellerplan.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	35
Naust	0	29
Garasje/carport med loft	0	59
Låve med tilbygg/vinterhage	0	40

Kommentar

Enebolig Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Naust Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Garasje/carport med loft Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Låve med tilbygg/vinterhage Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Ulf Sven Anders Stockhaus	Omviser
	Unni Elisabeth Stockhaus	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	55	58		0	3806.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikavegen 36

Hjemmelshaver

Stockhaus Unni Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med grei avstand fra de fleste naboer i Eikefjord sentrum. Det er gåavstand til Eikefjord sentrum. Mange turmuligheter i nærområdet. Gruset privat vei opp til eiendommen via asfaltert offentlig vei.

Det er utsikt over sjø. Eiendommen har rett på et naust nede ved sjøen iht. eier, naustet skal ligge på annet gbnr. (55/12 - HJEMMELSHAVER: Asle Jan Storevik) kontakt eier/megler ifbm. avklaringer, retter og avtaler tilknyttet naustet. Naustet er medvurdert basert på opplysninger gitt av eier.

Det er ca.1.6 km til barne- og ungdomsskole. Nærmeste dagligvare ligger ca. 1.3 km unna og er SPAR. Stavang Landhandel ligger ca. 21 km unna og det er ca. 26 km til REMA 1000 ved Evja i Florø.

Førde sentralsjukehus ligger ca. 36 km unna. 1 stk. flaggstang i hagen, eier opplyser at flaggstanga er litt treg når man heiser opp flagg, tiltak må forventes.

Adkomstvei

Offentlig via privat stikkvei. Det skal foreligge veirett iht. omviser/eier, innhent avtale om mulig.

Tilknytning vann

Privat brønn

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Om tomten

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata. Skrående tomt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksbladet er ikke kontrollert, det forutsettes at det ikke foreligger heftelser, klausuler eller avtaler som begrenser eiendommen verdi. Det er ikke opplyst om krypkjeller tilknyttet boligen. Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert, det er kun selve boligen som er tilstandsvurdert. Enkelte merknader og avvik kan likevel forekomme i rapporten. Taket er besiktiget fra bakken. Ulovligheter er ikke vurdert med mindre dette spesifikt er anmerket i rapporten. Kontakt kommunen vedrørende ev. ulovligheter, pålegg, tvangsmulkt o.l. på eiendommen. Heftelsesanmerkninger, servitutter eller bruksendringer er ikke vurdert med mindre det er angitt. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Eier har ikke gitt opplysninger til takstmann som tilsier at den bygningsmassen IKKE er godkjent, slik den fremstår på befaringsstidspunktet.

Eier har gjennomlest og kontrollert alt innhold i rapporten og bekrefter at forhold nevnt er korrekt. Offentlige dokument er ikke innhentet og kontrollert.

Det bør anmerkes at ved kjøp av eldre hus, må en være forberedt på at de er bygget etter datidens forskrifter og byggemetoder, som igjen vil si at de ikke alltid tilfredsstillt våre krav i dag. Bruksendringer av boliger, vil kunne medføre at bygningsmessige skader vil kunne oppstå, spesielt på våtrom. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, " Avhendingslova".

Ved rivning og rehabilitering av eldre bygg, produsert i fra ca. 1920-1980-tallet, kan man finne asbest i f.eks. eternittplater på fasader, i isolasjonsmaterialer, i ventilasjonskanaler/rør, i tak i ventilasjonsrom, bak svartpapp i yttervegger mot tre-/metallplatekledning og i rørisolasjon. Samt muligens andre steder. Eksempelvis fyllmasse i betongstøpte o.l. Ny eier må derfor kunne forvente en større utbedringskostnad dersom det påvises asbest holdig materiale i noen av byggingene.

Zoologisk/biologisk skadegjørere: Det er observert tegn/motthull i flere bygninger på eiendommen. Det er ikke avklart om det fremdeles er skadedyr aktivitet. Men det kan ikke utelukkes på dette stadiet.

Eier opplyser at Anticimex har vært innom før befaring i år og behandlet deler av kaldloftet, eier har dokumentasjon på forholdet. Innhent om mulig.

Eier opplyser å ha funnet en død mus tidligere i konstruksjonen på utsiden. Eller er det ikke kjennskap til mus i hus. Dette var for ca. 10 år siden iht. eier.

Kommunekart - Kommunedelplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 140120120001

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Planbestemelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 04.11.2014

Plannavn: Kommunedelplan for Eikefjord, 2014-2018

Arealformål: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: BE

Lenke: <https://www.arealplaner.no/4602/arealplaner/415>

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 975 700	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	1998

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	61727833			11 829
Kommentar				
Innbo og hus,				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2024	Kontakt eier for kopi av vedlegg.	Gjennomgått	0	Ja
Kommunekart	24.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
NVE	24.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Radon aktsomhetskart	24.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Eiendomsverdi.no	23.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Kinn elektro	23.05.2024	Kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Anticimex	23.05.2024	Kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Faktura	27.05.2024	Pr. epost, kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
El-tilsyn 14.03.2023	28.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Brønnskjema	28.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Utkast utsendt for gjennomlesning, korrigerings og kontroll.	28.05.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsopplysninger	28.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Nomil	28.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		Ikke fremvist, kontakt megler for vedlegg.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunale avgifter	28.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Avtale vedr. naust på annet gbnr.		Kontakt megler for vedlegg.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Finnes ikke tegninger, kontakt megler for vedlegg.	Finnes ikke	0	Nei
Meglerpakke	30.05.2024	Kontakt megler for vedlegg.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita - Områdeanalyse	30.05.2024		Gjennomgått	0	Ja
Vannprøve fra brønn	05.06.2024	Antatt at vannkvalitet er ok, basert på kontrollen av vannet.	Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 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 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.
- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

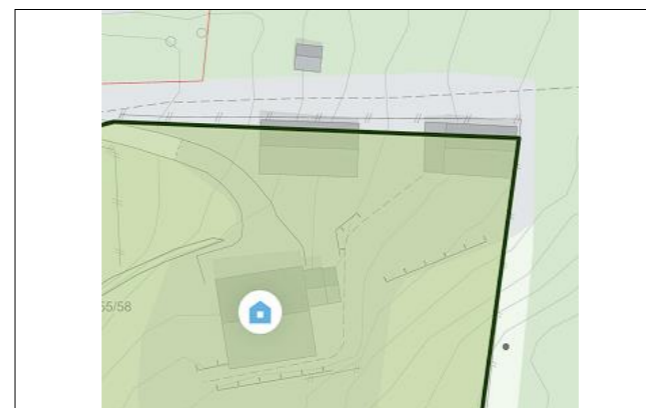
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/1550>

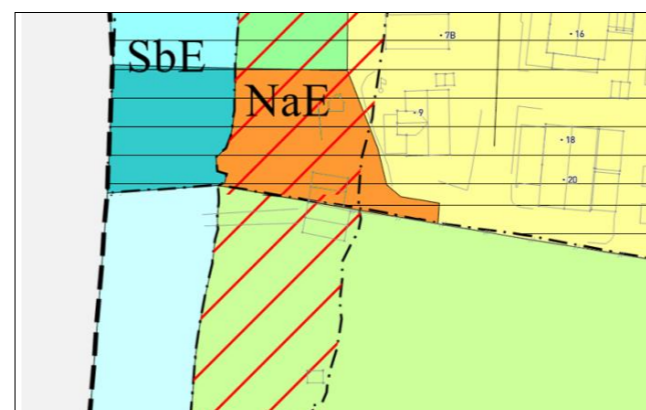
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Deler av garasje og låve ligger på eller ved nabogrense, iht. tilgjengelig matrikkelkartet. Innhent nærmere informasjon på forholdet. Takstmann har ikke undersøkt dette nærmere men opplyser at dette bør kontrolleres at er i orden før ev. bud.



Naustet som ligger på gbnr. 55/12 ligger i faresone for Flom med hensynsonenavn: H320_ iht. kommune kart og planid: 140120120001. Med LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus: Nåværende.



Matrikkelkart og overblikk av naust uten eget gbnr. som skal være tilknyttet eiendommen iht. eier. Kontakt megler for oversikt på faktiske forhold og avtaler. Til orientering ligger nabo-naust tett inntil nevnt naust.



Bolig: rust på heldekkende pipehatt.



Takrenne og systemet er ikke fullstendig, tiltak må forventes.



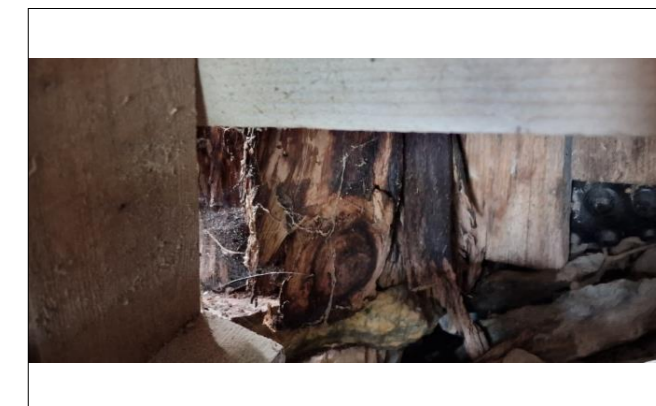
Naust: råte på nedre deler av stående malt kledning.



Råte på garasje og kledning.



Septiktank av glassfiber iht. omviser.



Garasje råte ved søyle. tiltak må forventes.



Utkast ved inngangsdør i kjelleren til boligen.



Løs puss/betong ved utvendig trapp.



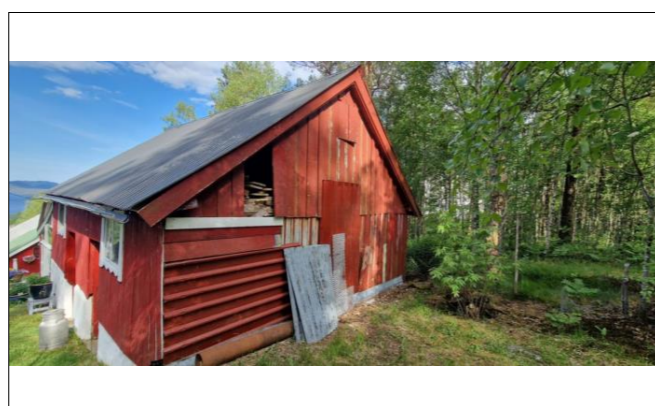
Naust: råte på nedre deler av stående malt kledning.



Små riss/sprekker ved inntak av røykløp fra ovn til pipe, sett fra kjeller.



Puss på mur til bolig trenger tiltak.



Elder av gavlvegg til låve mangler trebord/plater. Generelt er det behov for tiltak.



Skruer i nedre kant av våtromsplater inni dusjonen ved badet i 1.etg.

Denne skjema er en del av salgsoppfølgingen. Dette er et selvverdig skjema som benyttes uavhengig av om det legges elektrifisering eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNEST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Eiebolig eller rekkehus/for-fermingsbolig med eget gr/terrasse
- Leilighet - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Leilighet - to/fermingsbolig eller rekkehus med seksjoner
- Annet (spesifiser) _____
- Andel/aksje - alle typer boliger, herunder også leilingsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

OPP: 55 58
 Adressen: Vikavegen 36
 Postnr: 6940 Eikefjord
 Andelen: _____ Aksjon: _____ Fødsel: _____
 Byggeår: _____
 Når kjøpte du boligen: _____
 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd: Ja Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innbeforsikring)
 Gjensidige
 Type villa/husforsikring: Standard Utvidet
 Er det dekket? Ja Nei
 Polise-/avtale: 61727833
 Avsluttes navn: _____
 Kjøper/haver: _____

SELGER 1
 Etternavn: Stockhaus
 Ny adresse: _____
 Postnr: _____ Sted: _____
 Fornavn: Vanni Elisabeth
 E-post: vnnstockhaus@gmail.com
 Tel. priv: _____
 Mobil: 45474764

SELGER 2
 Etternavn: _____
 Ny adresse: _____
 Postnr: _____ Sted: _____
 Fornavn: _____
 E-post: _____
 Tel. priv: _____
 Mobil: _____

BAD/VASKEROM
 11. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. spissler, lekkasje, rått, kull eller soppvader?
 Nei Ja
 Hvis ja, beskriv: _____

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom?
 Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsett
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsett
 Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
 WIS VVS AS

13. Er det laget/memoran/avviksrapporter/fornytt?
 Nei Ja
 Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

14. Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det somsvarende erklæring for disse arbeidene?
 Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke somsvarende erklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger somsvarende erklæring

15. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
 Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/ufølgelig kontroll eller annet?
 Nei Ja
 Hvis ja, beskriv: _____

VANN/AVLØP/RØR
 21. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
 Nei Ja
 Hvis ja, beskriv: _____

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?
 Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsett
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsett
 Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:
 WIS VVS AS

3. Kjenner du til om eierdommen har påført vannlekkasje, svett, pumpekun, utlekkelse eller lukt?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: septiløst, bombebrønn

TAK/TAKRENNER/VEDLÆP

4.1 Kjenner du til om det er feil/urotheter i tak/takrenner/vedlæp?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/vedlæp?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byggmester Ole P Ovesen

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVNETER

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/isted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: To gamle ovner kan ikke brukes

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gullv/sitringspader eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE

7. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Synlig skade på 2 vindu

8. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byggteam A/S Førde

ELEKTRISKE ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON

9.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på et anlegg?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Aarseth Elektro, Eikefjord, utført ulike årstal

9.2 Foreligger det skriftlig godkjenning for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektriske anlegg?)

Nei Ja

Hvis ja, når?

14/3-23

9.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av et takstmann, et installatør, eller det lokale elektrisitetsselskapet?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? (verslett firmanavn og navn på håndverker og/eller selskap)

Eveny elsikkerhet, er utført 14/3-23

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV.

10. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

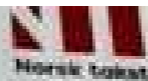
10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



10. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av metalldekker for eksempel oppussing/utvidelse/utskifting?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1 Kjenner du til om det er nedgravd objekter på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at objektene kan bli liggende? For eksempel ved of den tarmer/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/tufofning/evig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egenernsatt

Ja, kun av ufaglært/egenernsatt

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terring og/eller loft, kjenner du til om det er innredet/brukt/innredet eller gjort endringer slik som isolering, ombygging, føyset eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er isolert med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja, er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/brukt/innredet/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Badrommet er tilbygg

UTLEIDEL/OPPFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja, er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (fram til varig opphold) av bygningmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleidedelen godkjent som egen boenhet hos bygningmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdien?

SKADEDYR/SOPP/MUGG

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller skovende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Lite spor av bille på loftet som Antisimex har ordnet

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TESTANDE/UNDERVOKER/AREALMÅLINGER

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og dato:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i salgspapir, teknisk rapport, byggesak osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av fagpart i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av fagpart og egeninnsats
 Ja, kun av utagpart/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av fagpart i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av fagpart og egeninnsats
 Ja, kun av utagpart/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler bruksbøtelsjer eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 18 til 19?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er foretatt eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggesakgodkjenninger/byggesaker eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser (naboer)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/forbud/krav/manglende tilretteleggelse ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/lesere gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLLG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLLGAKSJESTESKAP

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre ekte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



Eviny Elsikkerhet AS, Postboks 7050, 5020 Bergen



STOCKHAUS ULF SVEN ANDERS
Vikavegen 36

6940 EIKEFJORD

Dykkar ref:	Behandlas av:	Vår ref.:	Dato:
	Joar Årøen	28934	22.03.2023

Kontrollrapport frå tilsyn utført den 14.03.2023

Det har vort utført tilsyn av Dykkar elektriske anlegg,
anleggsnr. **5551710-02 - Bustadhus - Vikavegen 36**

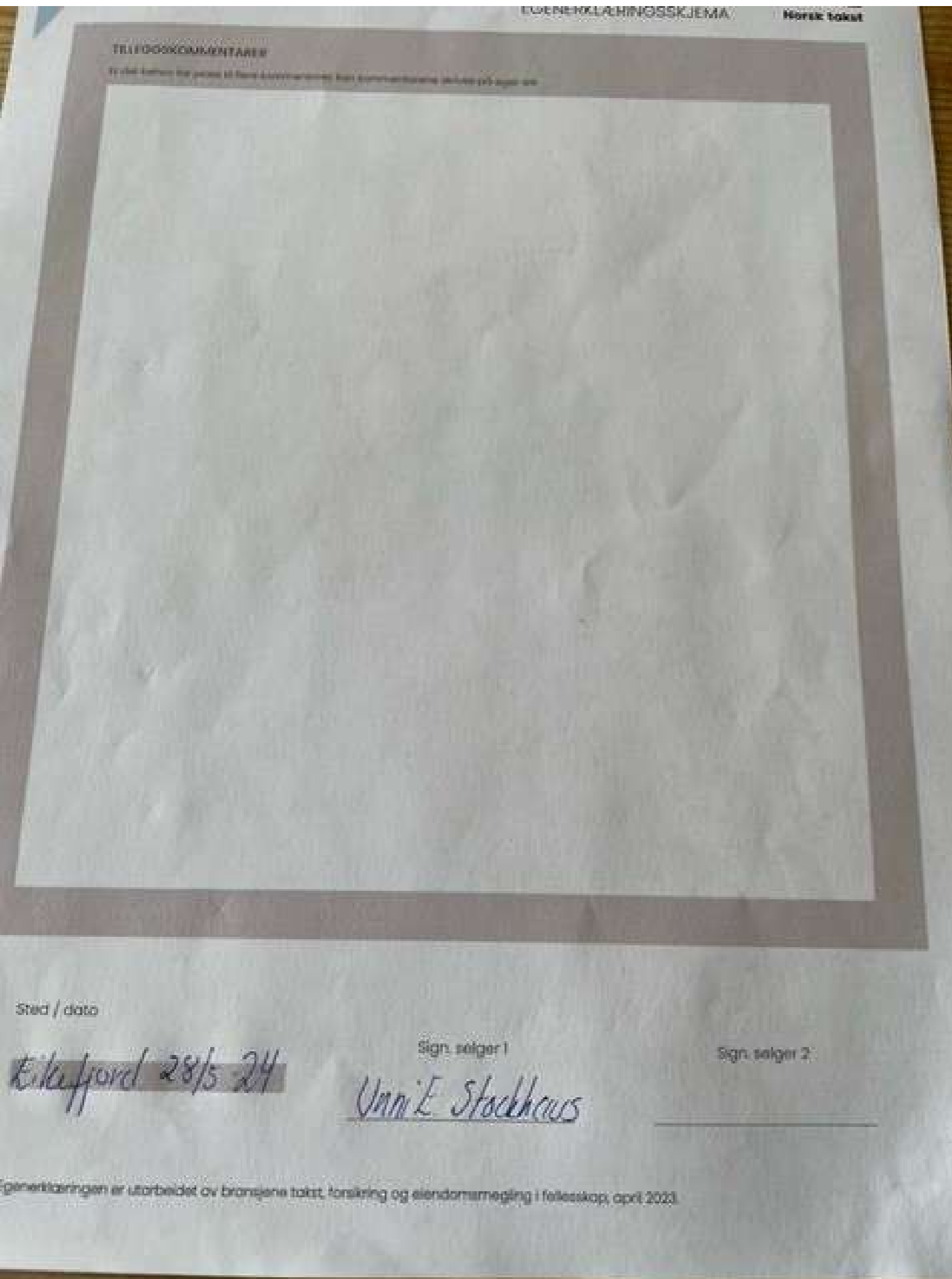
I samvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med grunnlag i denne lova, utøver Eviny Elsikkerhet AS på vegne av Det Lokale Elektrisitetstilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknytta Linja AS sitt straumnett.

Det vart ved vår kontroll ikkje funne feil eller manglar som krev vidare oppfølging, og saka blir avslutta frå vår side.

Med helsing
Eviny Elsikkerhet AS

Joar Årøen
Ingeniør Elsikkerhet

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.



Brønnskjema				<input checked="" type="checkbox"/> Brønn i fjell	<input type="checkbox"/> Brønn i løsmasse	<input type="checkbox"/> Sonderboring		
LOKALISERING				Fylke <u>Vestland</u>	Kommune <u>KINN</u>			
Kartdatum WGS 84				UTM Sone: <u>3 2</u> ØV-koordinater <u>3 1 1 9 6 0</u> NS-koordinater <u>6 8 3 2 5 0 8</u> <u>0</u>				
Borestedets gateadresse/postadresse <u>Vikaveien 36, 6940 EIKEFJORD</u>				Gårdsnr. <u>55</u>	Bruksnr. <u>58</u>	Festenr.	Skjesjonsnr.	
Borets VVS AS, - Stockhaus, Ulf Etternavn _____ Fornavn _____				Telefon(arbeid)		Telefon(privat) /		
Brønneiers postadresse (fylles bare ut hvis forskjellig fra borestedets postadresse) <u>Botnastranda, 6900 FLORØ</u>								
Brønnens bruk: Vannforsyning <input checked="" type="checkbox"/> <u>Enkelthusholdning</u>				Energi <input type="checkbox"/>	Undersøkelse/Sondering <input type="checkbox"/>			
Borefirma <u>Brustugun Brønnboring AS</u>				Boredato <u>14.03.2022</u>	Borerens navn <u>TomA/Emil</u>			
Konsulent (personnavn)		Konsulentfirma		Konsulentrapport nr. <u>132765</u>				
Total dyp av brønn (målt fra overflaten) <u>72,0</u> m		Dyp til fjell (målt fra overflaten) <u>3,0</u> m		Stabil vannstand etter boring (målt fra overflaten) _____ m		Dato målt _____		
BORELOGG				Evt. vanninnslag (liter/time)		Merknader		
Dyp fra (m)		Dyp til (m)		>1000	500-1000	50-500	<50	(løsmasseprofil, skifte i slamfarge, bergart, hardt/løst fjell etc.)
<u>18,0</u>		<u>19,0</u>				X		
<u>52,0</u>		<u>43,0</u>				X		
BRØNNINFO								
Boring				Borehull diameter		Hvis skråboring, angi		
Loddrett <input checked="" type="checkbox"/> Skrå <input type="checkbox"/> Horizontal <input type="checkbox"/> <u>140</u> mm				Avvik fra loddlinje _____ (0°-90°)		Retning iht Nord _____ (0°-360°)		
Brønnrør/ Foringsrør				Materiale Stål <input checked="" type="checkbox"/> Rustfritt stål <input type="checkbox"/> Plast <input type="checkbox"/> Annet _____		Lengde <u>6,0</u> m Diameter <u>168,0</u> mm		
Filter				Plassering (målt fra overflaten)		Diameter _____ mm Type _____		
Fra _____ m til _____ m				Lysåpning _____ mm		materiale Stål <input type="checkbox"/> Rustfritt stål <input type="checkbox"/> Plast <input type="checkbox"/> Annet _____		
Kapasitet målt ved avsluttet boring (FØR evt. sprengning/trykking) <u>1200</u> liter/time				Kapasitet FØR sprengning/trykking målt ved Blåsing <input type="checkbox"/> Prøvepumping <input type="checkbox"/> Stigningstest <input type="checkbox"/> med varighet _____				
Vannkvalitet				Antall vannprøver innsamlet _____		Prøve(r) sendt for analyse til (laboratorenavn) _____ i _____		
KAPASITETSØKNING				<input type="checkbox"/> Ved sprengning		<input type="checkbox"/> Ved hydraulisk trykking		
Kapasitetsøkning utført av firma				Firmaadresse		Dato utført		
Kapasitet etter Sprengning/trykking				Kapasitet _____ liter/time		Målt ved: Blåsing <input type="checkbox"/> Prøvepumping <input type="checkbox"/> Stigningstest <input type="checkbox"/> Stabil vannstand ETTER sprengning/trykking (målt fra overflaten) _____ m Dato _____		
Mansjett plassering				Mansjett dyp: 1 Maks. trykk _____ kp/cm ² dyp _____ m Min. trykk _____ kp/cm ²		Mansjett dyp: 2 Maks. trykk _____ kp/cm ² dyp _____ m Min. trykk _____ kp/cm ²		
				Mansjett dyp: 3 Maks. trykk _____ kp/cm ² dyp _____ m Min. trykk _____ kp/cm ²				
Dato				Ansvarlig person fra firma				
<u>18.01.2023</u>				Navn _____ Signatur _____				

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4602-55/58, Vikavegen 36, 6940 EIKEFJORD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Vær oppmerksom
Kvikkleire	20.05.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	20.05.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	20.05.2024	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	20.05.2024	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.05.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.05.2024	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	20.05.2024	Ikke funnet	1.1 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	0.21 km
Støysoner	20.05.2024	Ikke funnet	7.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for snø- og steinskred

Sist sjekket: 07.06.2021

Farevurdering for snø- og steinskred	Ikke fareområde	Liten eller ingen fare	Potensielt fareområde
--------------------------------------	-----------------	------------------------	-----------------------



Tegnforklaring

 Liten eller ingen fare	 Potensielt fareområde
--	---

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snø- og steinskred viser områder med potensiell fare for snøskred, steinskred og steinsprang. I tillegg til modellering av utløpsområder er det gjort en enkel feltbefaring av bebygde områder i kartleggingen.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har utarbeidet aktsomhetskart for snø- og steinskred på statlig oppdrag gjennom flere tiår. Kartet viser aktsomhetsområder samlet for snøskred, steinsprang og steinskred. Dette vil si at sonene er definert etter skredtypen med lengst utløp (rekkevidde) uavhengig om dette er snøskred, steinsprang og steinskred. Kartet dekker ikke skredtypen sørpeskred eller fjellskred.

Kartserien dekker kun deler av landet, og konsentrerer seg om områdene med betydelig skredaktivitet, og dekker generelt områder observert fra vei. Kun områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Kun utløpsområder er presentert på kartet.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geotekniske Institutt (NGI)






Kvikkleire

Sist sjekket: 20.05.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.05.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Til Wis VVS

OSLO 24.11.2022

Sak Unni Stockhaus

Vår analyse nr 0521

Vi viser til den mottatte vannanalysen datert den 16.11.2022 med følgende resultat

PARAMETER	ENHET	KVALITETSKRAV	MÅLT -VERDI
SURHETSGRAD	pH	6,5 - 9,5	7,62
Turbiditet	FNU	< 4	<1
Fluorid	mg F/l	< 1	-
Humus	T.O.C. mg/l	< 5	<5
HARDHET	°dH	< 3,5	5,2
JERNINNHOLD	mg Fe/l	< 0,20	<0,01
MANGANINNHOLD	mg Mn/l	< 0,05	0,12
FARGE	mg Pt/l	< 20	10
KOPPER	mg Cu/l	< 0,10	<0,01
SALT	mg Cl/l	< 200	8
Kimtall 22 °C	ml	< 1000 pr milliliter	-
Clostridium perfringens	ml	< 1 pr milliliter	<1
Kollif. Bakt	ml	< 1 pr milliliter	<1
Intestinale entrekokker	ml	≤1 pr milliliter	<1
E. Coli	ml	≤1 pr milliliter	<1

VIKTIG!!!!!!!

Vannanalysen gir et bilde av vannkvaliteten på det tidspunkt da den ble tatt.

Dette kan være representativt for kvaliteten over kortere eller lengre periode.

Vi kan vanligvis ikke bedømme stabiliteten, og må derfor gi vårt råd uti fra de data som er framkommet.

Opplysninger fra brukeren(e)er derfor av stor betydning. Bakteriologiske forurensninger er ikke uvanlig, og kan ha stor betydning for behandlingsopplegget.

Er det mistanke om slike forurensninger, bør Næringsmiddeltilsyn

Kontakt:
Kunde: WIS VVS Miljø

Analyseperiode: 22.11.22-25.11-22
Lagringsforhold: Kjølenskap
Prøveuttaks dato: 22.11.22 kl 06:30
Produkt: Grunnvann, ubehandlet
Identifikasjon: Unni Stockhaus
Anmerkning:

Metode	Resultat	Enhet	Metodebeskrivelse
Kimtall i vann 22 °C	88	cfu/ml	NS-EN ISO 6222
Koliforme bakterier i vann	<1	cfu/100 ml	NS-EN ISO 9308-1

A: Resultatet er akkreditert

Denne rapporten er generert automatisk fra et datasystem og er derfor ikke signert manuelt.

Linda Beate Strand, Bioingeniør

Utdrag fra rapporten må ikke gjengis uten skriftlig samtykke fra EHL. Resultatene er gyldig kun for prøven(e) i denne rapporten. Resultater gjelder prøven(e) slik de(n) ble mottatt hos laboratoriet. Målesikkerhet for analysene blir gitt på forespørsel.

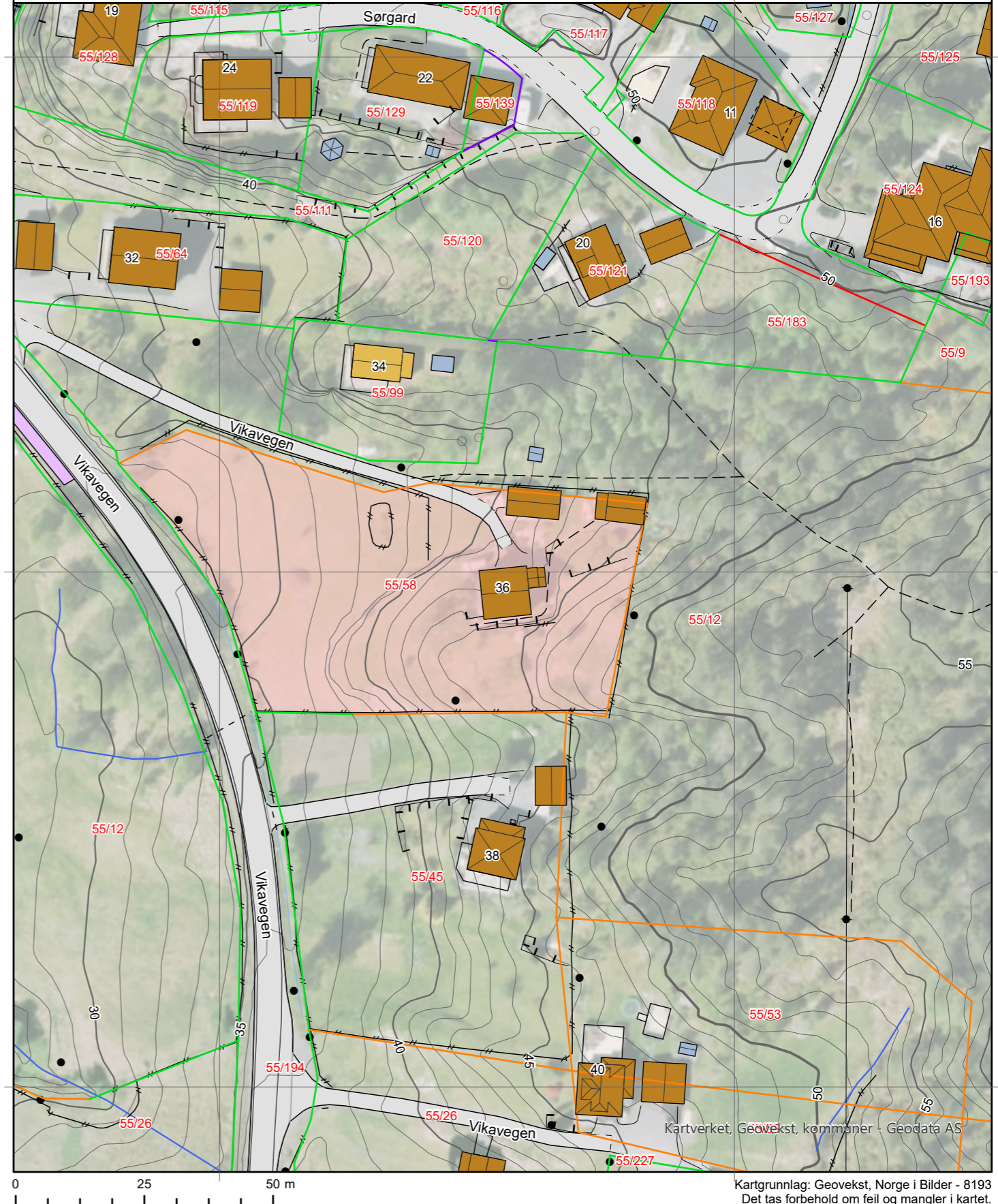
Adresse: Botnastranda 33, 6900 FLORØ
 Telefon: 90618071 Email: havlandet@eurofins.no

Kommune: 4602 Kinn
 Eiendom: 4602/55/58/0/0

Eiendomsgrenser

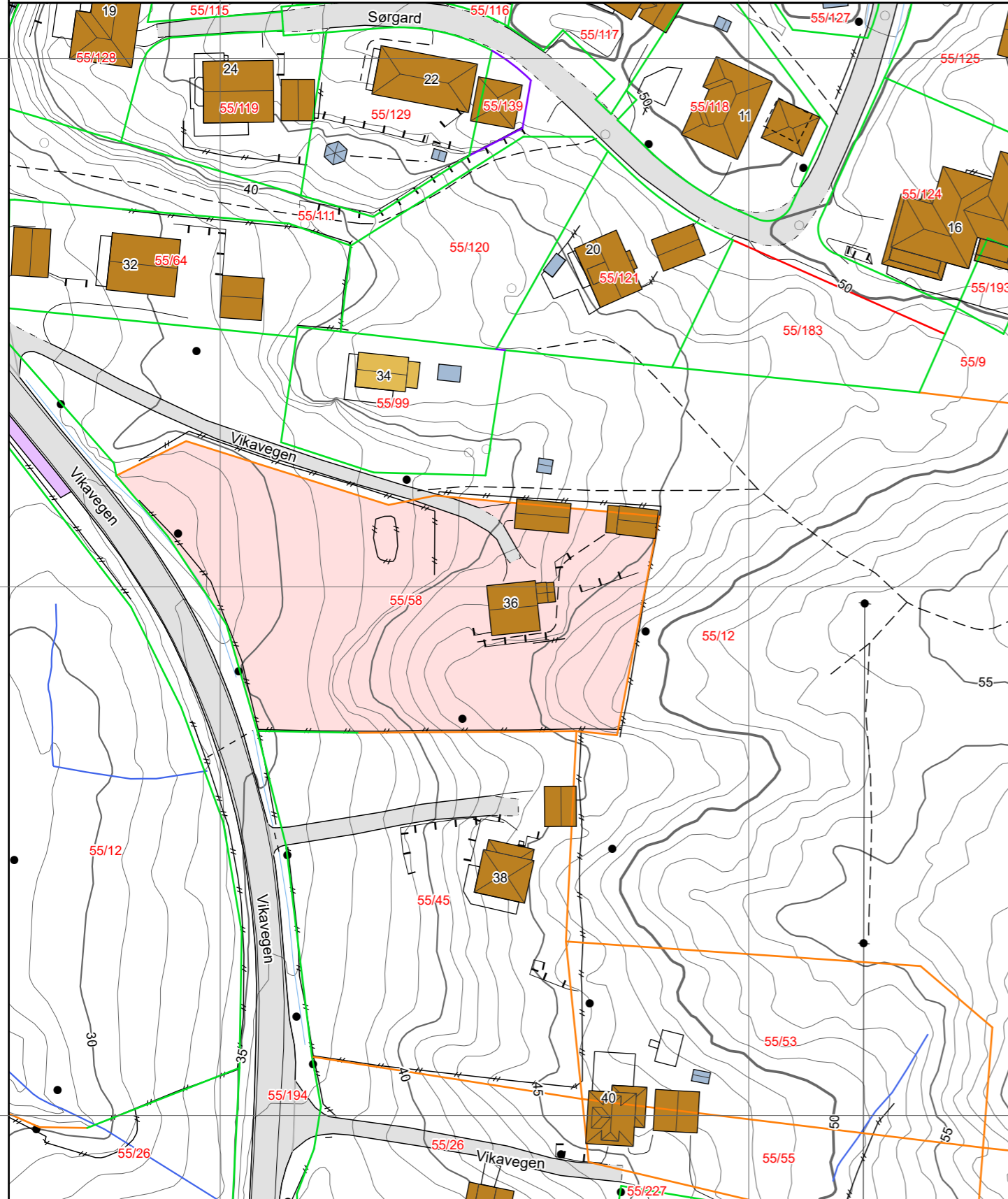
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
 Dato: 28.5.2024



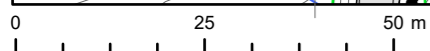
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Tegnforklaring

- Adressepunkt
 - K Kulturminne - punkt
 - N Naturvernområde - punkt
 - ▨ Kulturminne - flate
 - ▨ Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - - - Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - Sti
 - ==== Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkø
 - VegKjørende
- Vassflater
 - ~ Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 55, Bruksnr 58 **Kommune:** 4602 Kinn

Adresse:

Veiadresse: Vikavegen 36, gatenr 1724 **Grunnkrets:** 118 Eikefjord
6940 Eikefjord **Valgkrets:** 3 Eikefjord
Oppdatert: 05.12.2019 **Kirkesogn:** 7110603 Eikefjord
Tettsted: 5503 Eikefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Berg	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.11.1947	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 806,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4602/55/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.11.1947	Avgiver	4602/55/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4602/55/58	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikavegen 36	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	250,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	250,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	176629177			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			74,0		74,0				
H01	1		88,0		88,0				
H02			88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176629053			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176629185			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01 42,0 42,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176629193			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

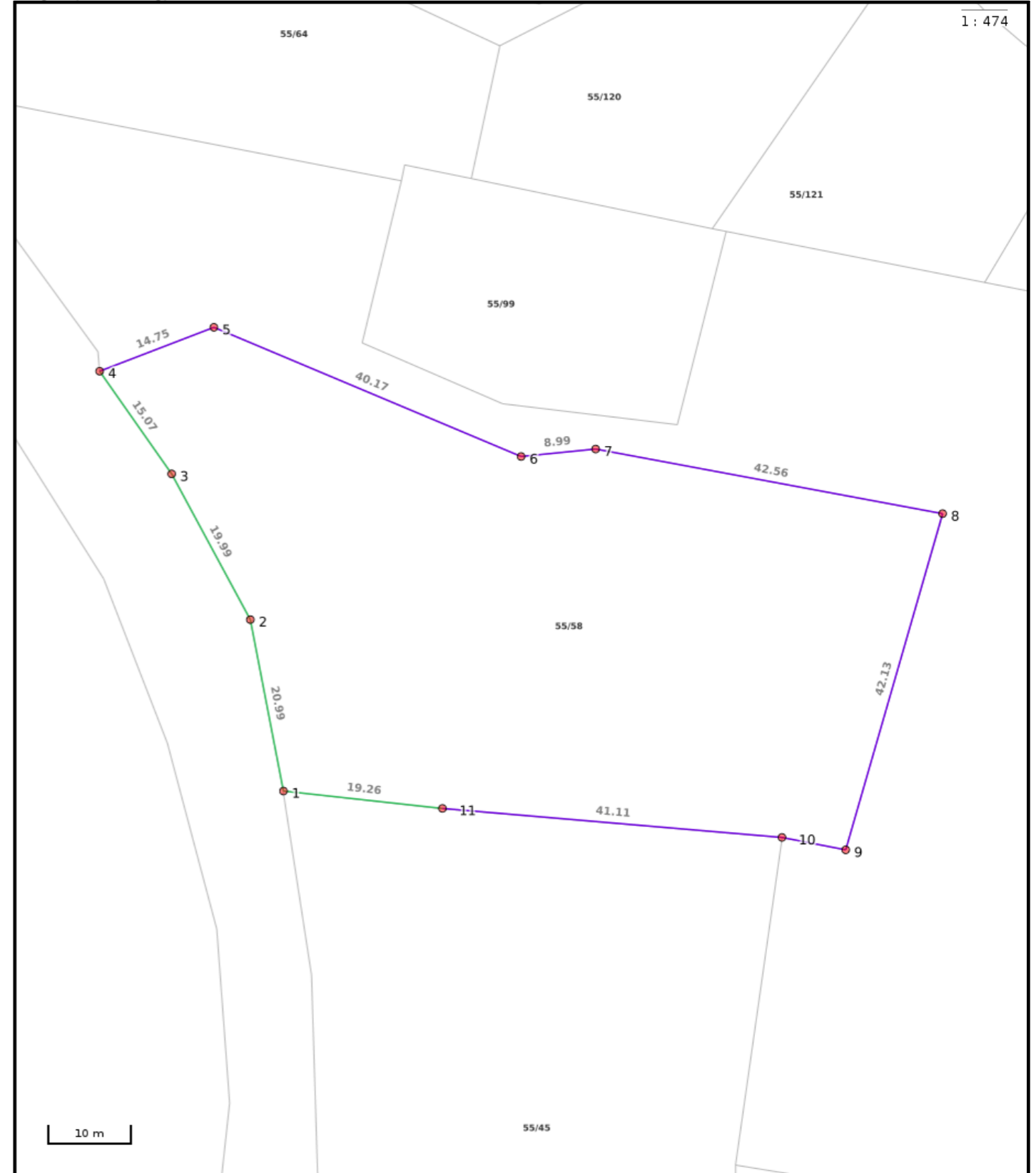
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 806,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 832 472,76	311 907,00	20,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 832 492,92	311 901,15	19,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 832 509,57	311 890,09	15,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 832 521,05	311 880,33	14,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 832 527,60	311 893,55	40,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 832 515,53	311 931,86	8,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 832 517,27	311 940,68	42,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 832 513,32	311 983,06	42,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
9	6 832 471,95	311 975,09	7,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
10	6 832 472,72	311 967,37	41,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 832 472,40	311 926,26	19,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmeglere som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA **15.050 kroner**

Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA **17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: 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/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr under 230 m²
4440 kroner

Enebolig og rekkehus med eget gnr/bnr over 230 m²
4740 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

Klagemuligheter

Tvisteløsning 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

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

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

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.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

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 for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke 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 organisasjons-nummer 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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig.
Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



weiendomsmegling.no

415 22 029 - ole@wmegling.no

