



*TORVBERGET 11
KVAMMEN*



TORVBERGET 11
KVAMMEN

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
31	Området
31	Økonomi
32	Offentlige forhold
32	Øvrige kjøpsforhold
34	Megle
37	Vedlegg
38	Takst
84	Egenerklæring
88	Energiattest
96	Kommunalinformasjon



TORVBERGET 11

KVAMMEN

Enebolig med fin beliggenhet i Ålhøgda i Kvammen med utsikt til fjorden og Blegja. Boligen er opprinnelig fra 1998 med enkelte oppgraderinger og utskiftninger over tid. Flott familiebolig med kort vei til sjø i et rolig nabolag.

- Medfølger båt plass i Kvammen Båtlag og Nærmiljøanlegg
 - Bad 1.etg fornyet i 2020 og bad i u.etg ble innredet i 2012
 - 3 soverom og 2 stuer
 - Kjøkken fra 2015
 - Rør i rør system
 - Vinterhage fra 2018
 - Pent opparbeidet tomt på 1051m²
 - 0,3 km. til dagligvarebutikk, kafé og treningssenter
 - 4 km. til skole (1-10 kl.) og barnehage
 - God bodplass
 - Flotte uteplasser
 - Turstier rett utenfor døren
 - Sommersol fra ca. kl. 04.30-20.30
- 1.etg: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
 U.etg: Vindfang, gang, stue, bad, vaskerom, soverom og 2 boder.





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.900.000,-

Komm. Avg.

23.991,-

Totalpris

2.989.152,-

BRA-i

175 m²

BRA

192 m²

Antall soverom

3

Eierform

Eiet

Byggeår

1998

Tomteareal

1 051.10

Tomt

1051.1 m² -
eiet

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

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

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



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/12005324

BUDGIVNING

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

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

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

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

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

415 22 029



EIENDOMSMEGLER

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
renate@wmegling.no

473 30 484



- Det medfølger båtplass i Kvammen Båtlag og Nærmiljøanlegg -



- Kjøkkenet er fra Drømmekjøkken med innredning fra 2015 -



- Her er det også kjøkkenøy med sitteplasser -



- Her kan du nyte frokosten med fin og fredfull utsikt -





- 1.etg inneholder gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom -



- Romslig stueløsning med flere innredningsmuligheter -



- Vinterhage på 17m² med utgang fra stuen i 1.etg -





- Badet i 1.etg ble oppgradert i 2020 og har rikelig med oppbevaringsplass i innredning -



- Badet i u.etg ble innredet i 2012 ved egeninnsats og er helfliset -



- Store og flotte uteplasser med god plass til flere sittegrupper -



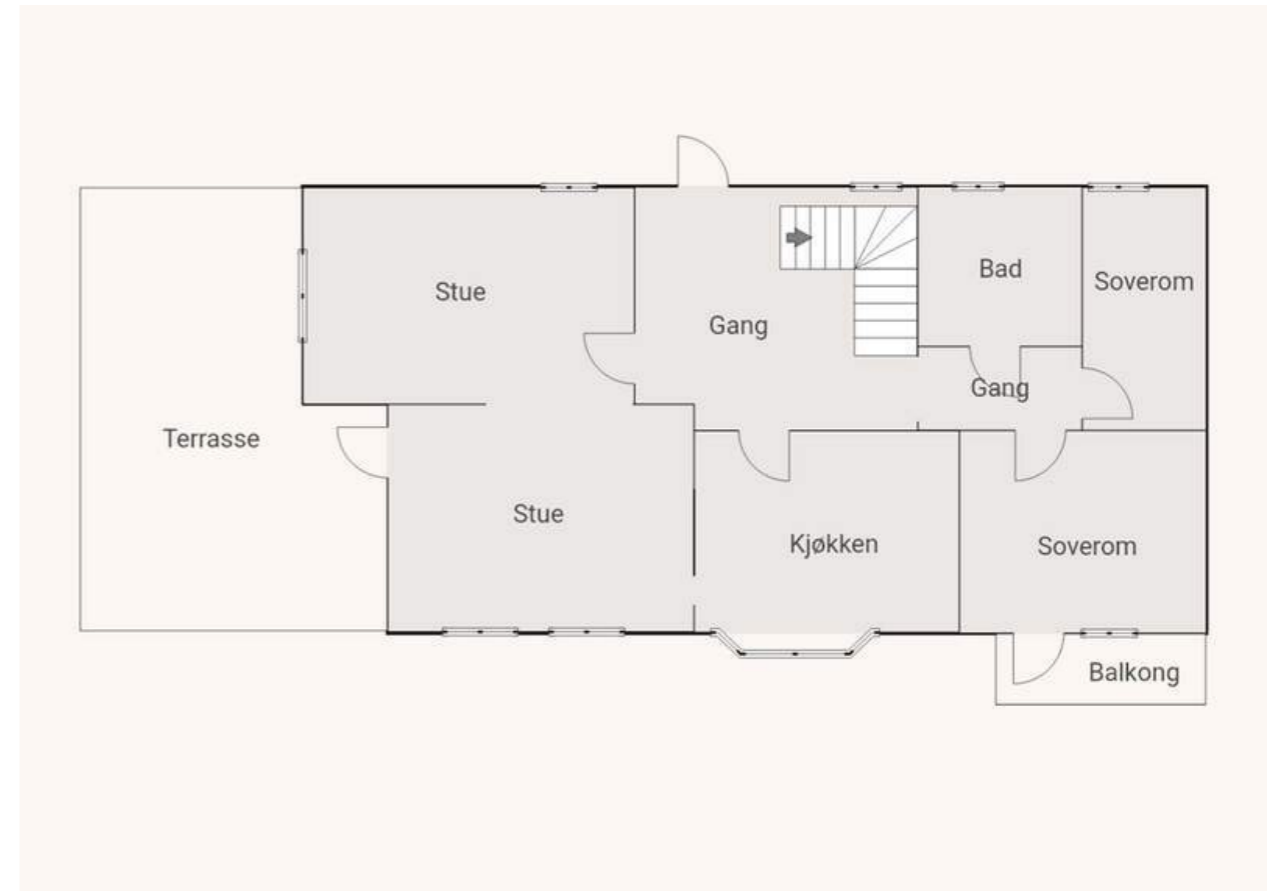
- Soverom 1 -



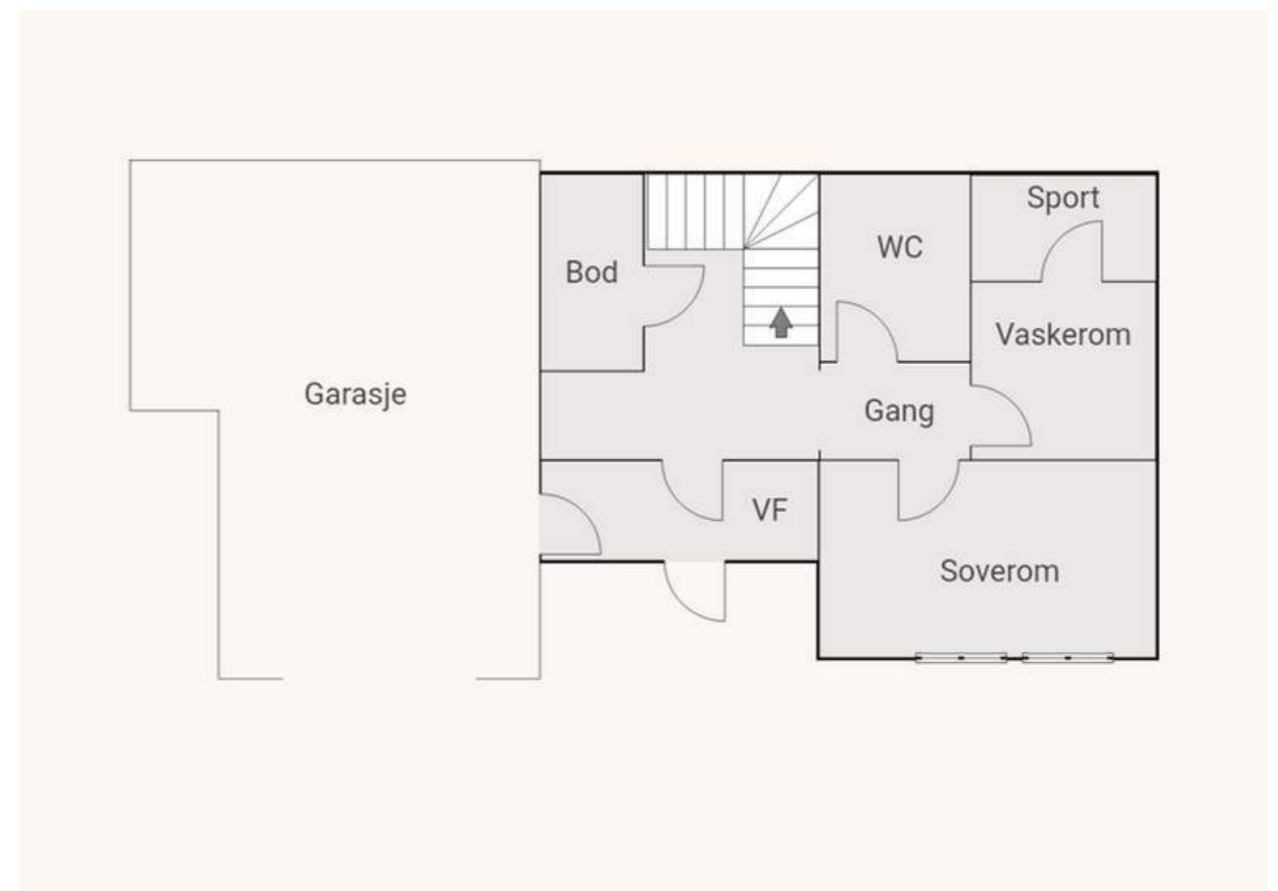
- Soverom 2 -



PLANTEGNING



- Plantegning hovedetasje -



- Plantegning underetasje -

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

Enebolig med fin beliggenhet i Ålhøgda i Kvammen med utsikt til fjorden og Blegja. Boligen er opprinnelig fra 1998 med enkelte oppgraderinger og utskiftninger over tid. Flott familiebolig med kort vei til sjø i et rolig nabolag.

Medfølger båt plass i Kvammen Båtlag og Nærmiljøanlegg

Bad 1.etg fornyet i 2020 og bad i u.etg ble innredet i 2012

3 soverom og 2 stuer

Kjøkken fra 2015

Rør i rør system

Vinterhage fra 2018

Pent opparbeidet tomt på 1051m²

0,3 km. til dagligvarebutikk, kafé og treningssenter

4 km. til skole (1-10 kl.) og barnehage

God bodplass

Flotte uteplasser

Turstier rett utenfor døren

Sommersol fra ca. kl. 04.30-20.30

1.etg: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

U.etg: Vindfang, gang, stue, bad, vaskerom, soverom og 2 boder.

ADRESSE

Torvberget 11, 6963 Kvammen

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 86, BNR 40 i Askvoll kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eiet

EIER

Iris Bjørge

AREAL OG INNHOLD

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

Areal og fordeling pr etasje:

1.etg: 93 kvm BRA-i

U.etg: 82 kvm BRA-i

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

1.etg: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

U.etg: Vindfang, gang, stue, bad, vaskerom, soverom og 2 boder.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 94 kvm

Den innvendige bodene er på totalt ca. 26 kvm.

Det medfølger parkeringsplass i dobbel garasje.

Til opplysning foreligger det ikke søknad eller ferdigattest for oppføring av vinterhage.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag

som inngås fra og med 1 januar 2024.

BYGGEÅR

1998

STANDARD

Oveflater:

Gulv med laminat og fliser. Vegger med panel og malte og tapetserte trefiberplater. Himling av himlingsplater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med over- og underskap med profilererte trefiberfronter. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp. Integrert stekeovn og vaskemaskin. Kjøleskap montert i høyskapseksjon. Avtrekksvifte over steketopp ledet i rør til utvendig tak.

Bad 1 etg:

Badet er fra byggeår med ettermonterte badersplater på vegg. Vinylbelegg på gulv. Badersinnredning med skap og underskap. Vask av komposittmateriale montert på benkeplate ved underskap. Overskap med speil og integrert lys. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett i dusjhjørne.

Bad u.etg:

Badet ble innredet i 2012 ved egeninnsats og er helflisset. Vegghengt vask med underskap. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører, blandebatteri og oppheng for hånddusj på vegg.

Vaskerom:

Vaskerom i underetasje fra byggeår. Vinylbelegg på gulv. Vegger av malte pusset muroverflater, samt en vegg med malte trefiberplater. Vegghengt utslagsvask i stål med synlig avløpsrør ledet til sluk i gulv. Blandebatteri montert på vegg over vask. Det er etablert avløp og vann for tilkobling av vaskemaskin. Vegghengt skap.

VVS:

- Hovedvanninntak med hovedstoppekran og vannmåler på vaskerom i underetasje. Her er også montert vannfordelerskap. Vannrør av plast i rør i rør-anlegg. Avløpsrør av plast.

- Bygningen er i dag naturlig ventilert ved enkelte ventiler i vegger, og ventiler i vinduskarmer. Avtrekksvifte på kjøkken ført ut over tak. Det er opprinnelig etablert avtrekksanlegg med avtrekksaggregat på kaldloft og avsug fra våtrom. Dette anlegget er frakoblet, og utluft er avsluttet ved demontert rør på kaldloft.

- Luft til luft-varmepumpe montert i gang i 1. etasje.
- Varmtvannstank på 200 liter montert på gulv i vaskerom.
- Sentralstøvsuger montert i bod i underetasje.

El-anlegg:
Skjult el-anlegg. Sikringsskap i underetasje med automatiske sikringer.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- Fornyet bad i 1.etg (2020)
- Vinterhage/utestue bygget på terrasse (2018)
- Innredet bad i u.etg (2012)
- Ny kjøkkeninnredning (2015)
- Garasje bygget om til stue (2012)

TOMT

Eiet tomt som ligger i sørøstvendt skrått terreng. Tomten er pent opparbeidet med asfaltet adkomstvei opp til huset med garasje, plen og diverse busker og tre. På eiendommen står også et eldre lekehus. Over garasje er det støpt dekke med terrasse.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

1051.1 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Peder Tveit: Grunn og fundamenter: Byggegrunn er opplyst å være av sprengsteinsfylling. Grunnmur av betongstein. Fundament av betong.

Yttervegger: Yttervegger over grunnmur av bindingsverk i trevirke. Utvendig vindtetting, og liggende kledningsbord i trevirke.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon er utformet som valmet tak med takstoler i trevirke. Forenklet undertak av trefiberplater. Takteking av betongtakstein.

Gulvsystemer: Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

OPPVARMING

Oppvarming med vedfyring og varmepumpe.

ENERGIMERKE

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

TV / INTERNETT / BREDBÅND

Fiber fra Enivest.

DIVERSE

Det medfølger båtplass i Kvammen Båtlag og Nærmiljøanlegg. Kjøper overtar plassen og dens forpliktelser. Kostnad med medlemskap: kr. 375,- og plassavgift kr. 1750,- per år. Plassen er nr. 2 og er 3,50 m. cc. Plassen kan eventuelt selges videre.

HVITEVARER

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

RADONMÅLING

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

OMRÅDET

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet i i byggefeltet Ålhøgda. Kvammen har spredt bosetning med enkelte fortettet områder til boligformål, ellers er store deler av området gårdsbruk med aktivt landbruksareal. På Ålahøgda finner man Aktivitetshuset med dagligvarebutikk, kafe og treningssenter. Like ved ligger en fotballbane. I Skorvemarka ligger skytebane med leirdueanlegg, og i Flokeneset er det et grendahus. Kvammen har også eget kapell og gravplass. Området har flere aktive lag/organisasjoner, som Førdefjorden Vel og Nordre Askvoll Helselag.

Avstander:

- barnehage, barne- og ungdomsskole: 4 km
- dagligvarebutikk (med post i butikk): 0,3 km
- Askvoll sentrum: 33 km
- Førde (nærmeste by): 30 km
- Bergen: 200 km

ADKOMST

Enkel adkomst via offentlig vei.

PARKERING

Parkering i dobbel garasje og carport. Ellers god parkeringsdekning på eiendommens tun.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.900.000,-

OMKOSTNINGER

2 900 000- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

776,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)

72 500,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 2 900 000,-))

15 050,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

89 152,- (Omkostninger totalt)

2 989 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.989.152,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 558.852,- for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.123.638,- 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

2.900.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

23.991,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp,

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

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 6285,- per 2024.

FORSIKRINGSSLESKAP

IF

POLISENUMMER

0856798

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Askvoll kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Bustadhus" datert 14.08.1998.

Det foreligger ferdigattest vedrørende bruksendring av garasjedel til kjellerstue datert 29.05.2024.

Det foreligger ikke søknad eller ferdigattest for oppføring av vinterhage.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er del av reguleringsplan for Ålahøgda vest, fra 16.03.1982. Formål i plan er boliger. Askvoll kommune opplyser at arbeid med ny reguleringsplan for utvidelse av boligfeltet er startet.

Det opplyses om at det er ubebygde tomter bak eiendommen. Reguleringsplan ligger vedlagt

salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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.

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

BUDGIVNING

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 bygningsfagkyndig 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 på 1,8% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 3000,- for visning, kr. 9900,- for tilrettelegging og kr. 21 000,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 4 720,-

OPPDRAGSNUMMER

12005324

SALGSOPPGAVEN

Salgsopgaven er sist oppdatert: 27.06.2024.

MEGLE

ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
Tlf 415 22 029
ole@wmegling.no

MEGLERFORETAK

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

«EN SJANSE»

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

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







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





VEDLEGG

Tilstandsrapport

 Einebustad
 Torvberget 11, 6983 KVAMMEN
 ASKVOLL kommune
 # gnr. 86, bnr. 40

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 29.05.2024 Rapportdato: 20.06.2024 Oppdragsnr.: 20282-1116 Referansenummer: HU3299

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT TAKST



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einebustader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGOVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.

Rapportansvarlig



Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstingeniør
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Einebustad opphavleg frå 1998, men enkelte fornyingar og utskiftingar over år. Det er enkelte etterslep knytt til fornying/vedlikehald. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær å ha oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med avvik, og som har behov for tiltak for å eventuelt lukke desse.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Einebustad - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon er utforma som valma tak med takstolar i trevirke. Forenkla undertak av trefiberplater. Takteking av betongtakstein. Vindskier og loddbord i trevirke. Takrenner og nedløp av plast. Blybeslag ved overgang pipe/takteking.

Ytterveggar over grunnmur av bindingsverk i trevirke. Utvendig vindtetting, og liggande kledningsbord i trevirke.

Vindauge med karm av trevirke og tolags glas.

Balkong/terrasse med konstruksjon, dekke og rekkverk av trevirke. Altandekke over carport i underetasje med konstruksjon av betongplate.

Utvendig trapp av naturstein.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Golv med laminat og fliser. Veggjar med panel og målte og tapetserte trefiberplater. Himling av himlingsplater.

Golv mot grunnen av isolert betongdekke. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke.

Eit pipeløp av lettlinkerelement med pussa overflater. Vedovn i stove i 1. etasje.

Innvendig trapp av trevirke.

Innvendige dører av heilte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje frå opphavleg byggeår, med ettermonterte baderomsplater på vegg. Vinylbelegg på golv. Baderomsinnreiing med høg- og underskap. Vask av komposittmateriale montert oppå benkeplate ved underskap. Overskap med speglar og integrerte lys. Golvmontert toalett. Dusjkabinett i dusjhjørne.

Badet i underetasje vart innreidd i 2012 ved eigeninnsats. Golv med flislagte overflater. Veggjar med flislagte overflater. Vegghengt vask med underskap. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører, blandebatteri og oppheng for handdusj på vegg.

Vaskerom i underetasje frå opphavleg byggeår. Vinylbelegg på golv. Veggjar av målte pussa muroverflater, samt ein vegg med målte trefiberplater. Vegghengt utslagsvask i stål med synleg avløpsrør ført til sluk i golv. Blandebatteri montert på veg over vask. Det er etablert avløp og vatn for tilkopling av vaskemaskin. Vegghengte skap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med over- og underskap med profilerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp. Integrert steikeovn og vaskemaskin. Kjøleskap montert i høgskapseksjon. Avtrekksvifte over steiketopp ført i rør til utvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hovudvassinntak med hovudstoppekrane og vassmålar på vaskerom i underetasje. Her er også montert vassfordelingsskap. Vassrør av plast i rør i rør-anlegg. Avløpsrør av plast.

Bygningen er i dag naturleg ventilert ved enkelte ventilar i veggjar, og ventilar i vindaugskarmar. Avtrekksvifte på kjøkken ført ut over tak. Det er opphavleg etablert avtrekksanlegg med avtrekksaggregat på kaldloft, og avsug frå våtrom. Dette anlegget er fråkopla, og utluft er avslutta ved demontert rør på kaldloft.

Luft til luft-varmepumpe montert i gang i 1. etasje.

Varmtvassstank på omlag 200 liter montert på golv i vaskerom.

Sentralstøvsuger montert i bod i underetasje.

Skjult el-anlegg. Sikringsskap i underetasje med automatiske sikringer.

Det er etablert røykvarslar og handsløkkingsapparat i bygningen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er opplyst å vere av sprengsteinsfylling. Drenering av plastrør ved utside grunnmur frå byggeår. Sett stein/drenerande massar ved utside veggjar under terreng. Fuktsperre av knotteplast utside vegg under terreng.

Grunnmur av betongstein. Fundament av betong.

Låge støttemurar av betong. Andre støttemurar av naturstein.

Eigedommen ligg i eit søraustvendt skrått terreng, med enkelte planerte parti på tomta.

Utvendige vass- og avløpsrør av plast frå byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

Einebustad

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opphavlege teikningar er lagt fram.

Det ligg ikkje føre teikningar for ombygging av underetasje, men tiltaket har fått ferdigattest.

Det ligg ikkje føre søknad eller ferdigattest for oppføring av tilbygd vinterhage i tilknytning til stove i 1. etasje.

Det er anbefalt at formalitetar i høve søknader, løyve og ferdigattest ligg føre før eit sal/eigarskifte skjer.

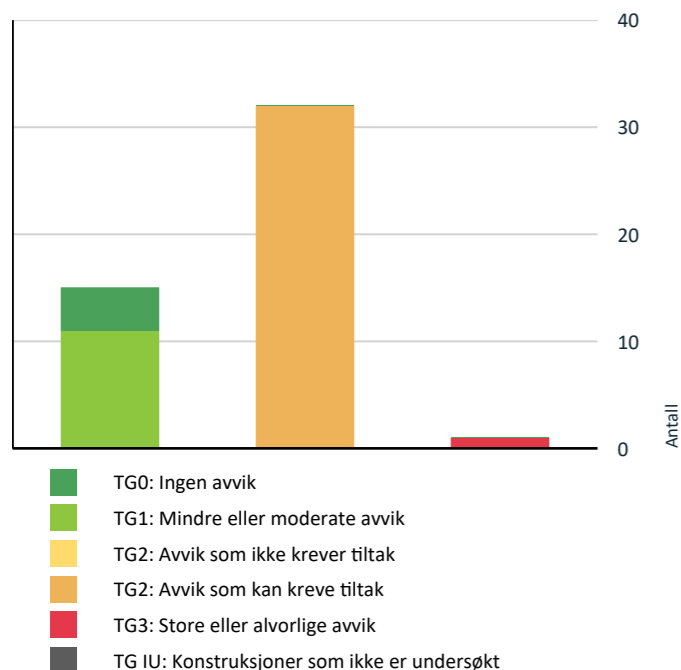
Garasje

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

Planteikning og ferdigattest ligg føre.

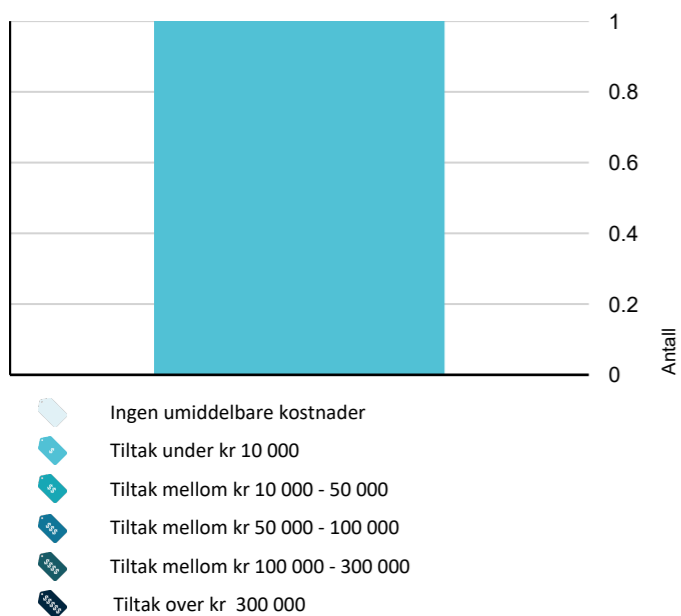
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsbygninger vert det berre utført generelle undersøkingar, med ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1998

Kommentar
Kjelde: rekvirent

Anvendelse
Einebustad

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnreieing
2016	Modernisering	Bad underetasje innreidd
2020	Modernisering	Bad 1. etasje fornya
2018	Tilbygg	Vinterhage/utestove bygd oppå terrasse.
2012	Ombygging	Garasje i underetasje bygd om til stove

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av betongtakstein. Forenkla undertak av trefiberplater. Vindskier og loddbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

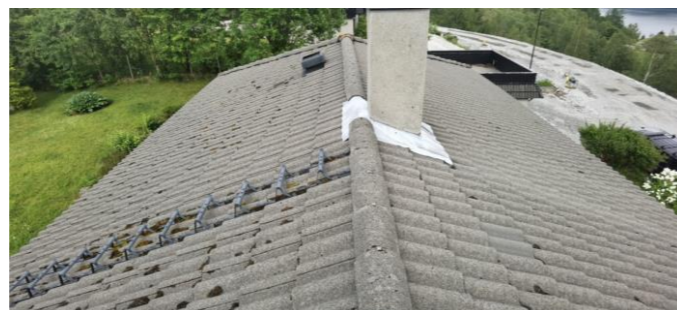
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert symptom, synleg ved undertak frå kaldloft, på tidvis fukt/vassgjennomtrenging ved taktekinga. Rekvirent opplyser at enkelte takstein vart øydelagt ved dårlege vertilhøve, men at desse vart skifta. Symptom kan kome frå desse tilfella.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Synlege symptom på fuktgjennomtrenging i taktekinga, tyder på at behov for utskifting nærmar seg.



Taktekking



Knekt mønestein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Blybeslag ved overgang pipe/taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne har ikkje endestoppar ved overgang til tilbygd vinterstove.

Det er registrert eit nedløp som er avslutta ned på terreng under terrasse. Eit nedløp er skjult av terrasse, og ikkje stadfesta om det er tilkopa til røyr i grunnen.

Beslag av bly ved overgang pipeløp/taktekking har hol der fukt/vatn potensielt kan trenge inn.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Etabler manglande endestoppar, for å sikre at vatn blir leia til nedløpsrenne.

Tett hol i blybeslag til pipeløp, eventuelt monter pipeovertrekk med nytt beslag i overgang til taktekking.



Pipeløp



Luftehatt



Takrenne



Takrennedløp avslutta utside grunnmur under terrasse

Veggkonstruksjon

Ytterveggar over grunnmur av bindingsverk i trevirke, med inntil 150 mm isolasjon. Utvendig vindtetting, og liggande kledningsbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Musetetting bak nederse kledningsbor ved overgang til grunnmur, er enkelte stader deformert og vil ikkje tene føremålet tilstrekkeleg.

Enkelte omramningar/lister ved overgang veggkledning/vindaugskarm har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler tilstrekkeleg musetetting der dagens tetting har manglar. Dette for å hindre/avgrense tilkomst for mus til bygningskonstruksjonen.

Trevirke med sprekker vil vere utsett for auka fuktinntrenging, vil vere avhengig av hyppigare behandling, og potensielt nedsett forventa brukstid. Skift ut lister for å lukke avviket.



Omramming med sprekker

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er utførma som valma tak med takstolar i trevirke. Inntil 150 mm isolasjon i himling mot kaldloft (undergurt). Forenkla undertak av trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Gjennomføringer i taket er ikkje tilstrekkeleg tetta ved gjennomføring som luftehett og pipeløp i undertak. Dette skal vere med å sikre at fukt/vatn som kjem under yttertak av betongtakstein, blir leia bort av undertaket.

Dampspere er ikkje tilstrekkeleg tett ved gjennomføring av røyr.

Tilluft ved raftepapp (takutstikk) er samantrykt av isolasjon, og tilluft er slik svekka.

Det er registrert missfarga og tilvekst av muggsopp på deler av undertak på kaldloft. Dette kjem truleg frå tidlegare lekkasje ved enkelte taksteinar, som vart skifta når dette vart oppdaga. Materiala var tørre under synfaring.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomfør tiltak for å avgrense tilkomst av mus til takkonstruksjonen.



Missfarga undertaksplater med tilvekst av muggsopp

TG 2 Vinduer

Vindauge med karm av trevirke og tolags glas. Nyare vindauge i stove i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Lister og kledning av trevirke held ikkje tilstrekkeleg avstand til metallbeslag ved avslutningar mot dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Preaksepterte løsninger set minimum 6 mm klaring mellom omramming av trevirke og beslag. Dette for å sikre lufing og uttørking av materialet, samt høve for etterbehandling.



Utvendig vindauge



Utvendig vindauge



Utvendig vindauge

TG 2 Dører

Ytterdør i trevirke. Altandører i trevirke med vindaugsfelt. Nyare altandør i trevirke med vindaugsfelt i vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør er slitt ved nedre del, og ved utvendig overflate. Den tek i dørterskel ved åpne/lukking.

Altandører frå gang og soverom har slitte overflater, samt noko fuktinntrenging og vanskeleg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

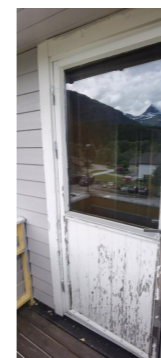
- Andre tiltak:

Utskifting av ytterdør i underetasje og to eldre altandører i 1. etasje er å forvente.

Tilstandsrapport



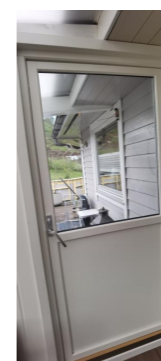
Terrassedør 1. etasje



Balkongdør 1. etasje



Ytterdør underetasje



Nyare altandør 1. etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med konstruksjon, dekke og rekkverk av trevirke.

Altandekke over carport i underetasje med konstruksjon av betongplate.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedekke og rekkverk er verslitt og har missfargingar og tilvekst av svertesopp.

Bakre del av betongplate over carport har ikkje etablert dryppkant. Ein kan visuelt sjå oppfukta betongvegg innvendig i carporten. Dette kan ha samanheng med manglande dryppkant. Bakvegg i carport er etablert inn mot grunnmur til huset, der det ved innvendige påføringar er målt forhøga fuktverdiar.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Gjennomfør overflatebehandling av terrassedekke og rekkverk.

Gjennomfør ytterlegare undersøkingar. Fukt i open murkonstruksjon i carport vil ikkje i seg sjølv skade denne konstruksjonen, med dagens bruk av carport. Om denne eventuelt smittar fukt over på grunnmur til huset, kan det føre til forhøga fuktverdiar ved innvendig påføra veggkonstruksjon i tilstøytande rom i underetasje. Gjennomfør eigna tiltak basert på ytterlegare undersøkingar.



Rekkverk ved terrasse/balkong



Terrasse kring huset i 1. etasje

Tilstandsrapport



Overgang betongplate/bakvegg ved terrasse over carport i underetasje

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av naturstein gjer utvendig tilkomst mellom utvendig høgde kring underetasje og 1. etasje.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Golv med laminat og fliser.

Veggar med panel og målte og tapetserte trefiberplater.

Himling av himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har mindre sår/skader/missfargingar. Dei fleste er av estetisk karakter.

Belegg på golv i gang i underetasje løfter seg frå underlaget ved enkelte overflater.

Enkelte fliser og flisfuger på golv ved vedovn sprekk opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av isolert betongdekke. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

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

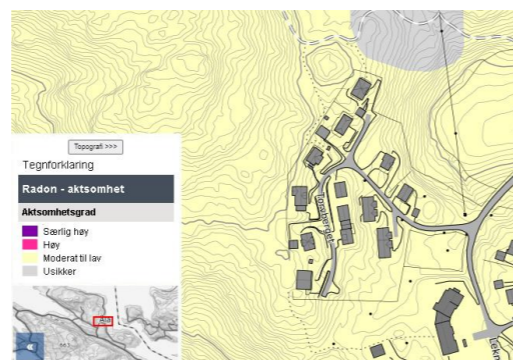
TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Eit pipeløp av lettklinkerelement med pussa overflater. Feiluke i underetasje.

Vedovn i stove i 1. etasje med underlag av flis mot golv, og pussa brannmur.

Tilstandsrapport



Vedovn

TG 2 Rom Under Terreng

Rom under terreng med belegg og laminat på betonggolv. Murveggar under terreng er påfora med bindingsverk i trevirke, isolert, med panel og trefiberplater ved innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er målt forhøga fuktverdi i påfora vegg under terreng i stove i underetasje. Det vart målt i overkant av 19 vektprosent fukt i trevirke inne i den nedre del av påfora konstruksjon.

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.

Gjennomfør ytterlegare undersøkingar med mål om å finne årsak til forhøga fuktverdi. Dette kan til dømes kome frå takrennedløp som er avslutta ned på terreng ved utside grunnmur mot sørvest, eller mogleg fukttransport via terrassedekke, der dryppnese ikkje er etablert ved avslutning over bakmur i carport, som grensar til huset grunnmurskonstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av trevirke.

Vurdering av avvik:

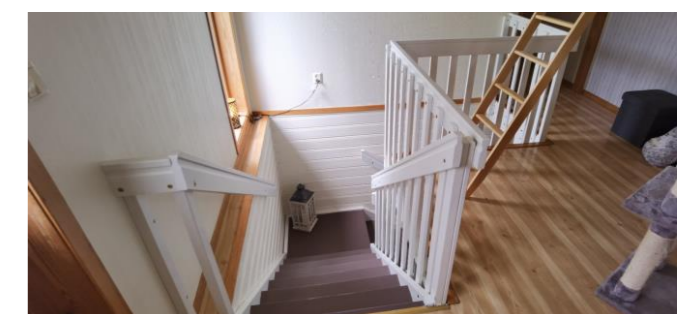
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er etablert ei midlertidig støtte under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Etabler permanent fastmontert støtte ved trappekonsruksjonen, der dette er naudsynt.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av heiltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

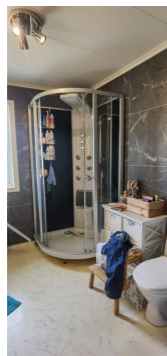
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad frå opphavg byggeår, med ettermonterte baderomsplater på vegg.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater, montert utpå opphavleg overflate av vinyltapet (kjelde: eigar). Himling av himlingsplater i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert dusjkabinett som vernar konstruksjonen ved vindaug i våtsone mot vasssprut. Hald fram bruk av dusjkabinett.

Det er ikkje etbalert fugemasse i underkant av baderomsplater, i tillaga spalte mellom beslag og plate. Det er ikkje registrert fugemasse montert etter produsentens tilvising i tilgjengelege hjørner (dusjhjørne har ikkje tilkomst på grunn av dusjkabinett, og er ikkje undersøkt). Manglande fugemasse vil ha liten konsekvens/skadepotensial, så lenge ein nyttar dusjkabinett, som vernar desse overgangane mot direkte vasssprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilhøve må utbetrast for å lukke avvika. Konstruksjonen fungerer med dagens bruk, der vassøl er avgrensa til inne i dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på golv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låg høgdeskilnad mellom høgde på golv ved sluk, og lågaste punkt til tettesikt ved dør, vil potensielt ved større lekkasje/vassøl kunne føre til at vatn trenger ut til tilstøytande konstruksjon/rom og fører til følgeskader. Høgde til vinylbelegg ved dør bør aukast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på golv, med plastsluk i dusjhjørne under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnreiing med høg- og underskap. Vask av komposittmateriale montert oppå benkeplate ved underskap. Overskap med speglar og integrerte lys. Golvmontert toalett. Dusjkabinett i dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert ved ventilpunkt i himling. Dette er tilkopla avtrekksanlegg på kaldloft, som ikkje er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført holtaking i vegg frå tilstøytande rom bak dusjhjørne. Det er målt mindre enn 8 vektprosent fukt i trevirke inne i nedre del av veggen (tørt). Ingen unormale tilhøve vart registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet vart innreidd i 2012 ved eigeninnsats. Dokumentasjon av faktura og informasjon frå eigar ligg føre.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med flislagte overflater. Himling av trefiberplater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Golv med flislagte overflater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golv i dusjhjørne. Smøremembran under fliser, med synleg smurt oppkant på dørterskel. Arbeider er utført som eigeninnsats. Dokumentasjon ut over faktura på innkjøpt materiell ligg ikkje føre.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Synleg avløpsrør frå vask er ført ned gjennom golv under vask. Det er synleg membranduk og smøremembran, men det er ikkje nytta mansjett. Gjennomføringa stettar ikkje dagens preaksepterte løysinger.

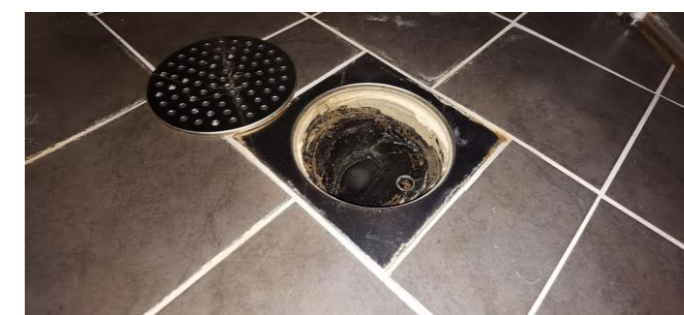
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved større vassøl eller lekkasje med vatn på golv, kan vatn trenge inn gjennom utette punkt. Utbetring er anbefalt.



Gjennomføring av avløpsrør i golv



Sluk i golv i dusjhjørne

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt vask med underskap. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører, blandedbatteri og oppheng for handdusj på vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert ved ventilpunkt i himling. Dette er tilkopla avtrekksanlegg på kaldloft, som ikkje er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle veggar som vender mot våtrommet er av mur. Holtaking er ikkje mogleg/føremålstenleg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ved alternative målinger og visuelle undersøkingar ikkje registrert symptom på avvik ved konstruksjonen.

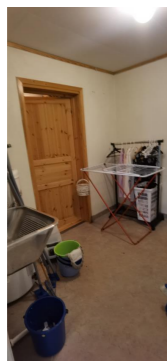
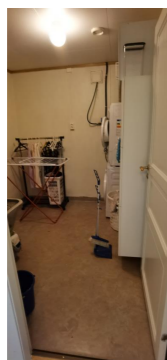
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom frå opphavleg byggeår. Vinylbelegg på golv og veggar med målte pussa muroverflater, samt ein vegg med målte trefiberplater.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar av målte pussa muroverflater, samt ein vegg med målte trefiberplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på golv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vinylbelegg har ikkje oppkant ved foringar til dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konstruksjonen har fungert med dagens tilstand over år. Oppbygginga er likevel sårbar for at vatn/fukt, som ved eventuell lekkasje, kan trenge inn i tilstøytande konstruksjonar og potensielt føre til følgeskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golv under utslagsvask. Membran/tettesjikt av synleg vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikkje etablert mansjett eller oppkant ved rørgjennomføring i vinylbelegg på golv.

Det er ikkje oppkant av vinylbelegg ved foringar til dørpning.

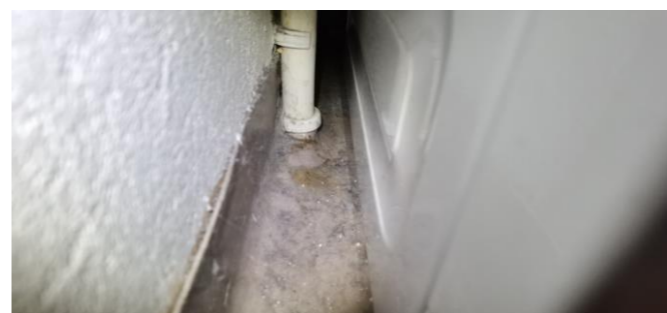
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk i golv



Rørgjennomføring i golv

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagsvask i stål med synleg avløpsrør ført til sluk i golv. Blandebatteri montert på veg over vask. Det er etablert avløp og vatn for tilkopling av vaskemaskin. Vegghengte skap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert ved ventilpunkt i himling. Dette er tilkopla avtrekksanlegg på kaldloft, som ikkje er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking er gjennomført ved innvendig vegg mellom vaskerom og soverom. Det er målt 8 vektprosent fukt i trevirke inne i nedre del av vegg (tørt). Det er ikkje registrert unormale tilhøve.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing av typen "Drømmekjøkken" frå 2015. Over- og underskap med profilerte trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og keramisk platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp. Integrrert steikeovn og vaskemaskin. Kjøleskap montert i høgskapsesjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Bakre del av benkeskap er fuktskadda. Materiala var tørre under synfaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rekvirent opplyser om tilfelle av mindre vasslekkasje på kjøkkenet. Denne vart stoppa, og tilstøytande konstruksjonar vart undersøkt for fukt, utan å registrere forhøga verdiar.



Tilstandsrapport



Fuktskada del av benkeskap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN

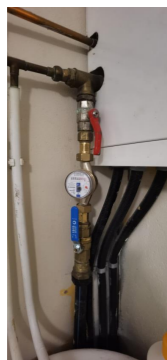
TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over steiketopp ført i rør til utvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovudvassinntak med hovudstoppekrane og vassmålar på vaskerom i underetasje. Her er også montert vassfordelingskap. Vassrør av plast i rør i rør-anlegg.



Hovudstoppekrane



Vassfordelingskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. lufting ved vakuumentil på kaldloft. Stakeluke i innkassa nedløpsrør i bod i underetasje (opplyst av rekvirent).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er opplyst å vere etablert på innkassa nedløpsrør i bod i underetasje. Denne er også merka av på plater ved innkassing.

Konsekvens/tiltak

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

Etabler tilkomst til stakeluke.



Markert innkassing ved stakeluke i underetasje



Vakuumentil på kaldloft

TG 2 Ventilasjon

Bygningen er i dag naturleg ventilert ved enkelte ventilar i veggjar, og ventilar i vindaugskarmar. Avtrekksvifte på kjøkken ført ut over tak.

Det er opphavleg etablert avtrekksanlegg med avtrekksaggregat på kaldloft, og avsug frå våtrom. Dette anlegget er fråkopla, og utluft er avslutta ved demontert rør på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Opphavleg etablert avtrekksanlegg er fråkopla.

Del av ventilasjonsrør på kaldloft er ikkje isolert.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Etabler avtrekksanlegg, med avsug frå alle våtrom. Annan godkjent forsert lufting etter dagens standard, vil også vere tenleg.

Sikre at alle ventilasjonskanalar på kaldloft er tilstrekkeleg isolert. Dette for å unngå kondens og følgeskader av dette.



Avtrekkssaggregat på kaldloft



Uisolert del av ventilasjonsrør

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft-varmepumpe montert i gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på omlag 200 liter montert på golv i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- 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.



TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod i underetasje. Installasjonen er ikkje funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert meir enn halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg. Sikringsskap i underetasje med automatiske sikringer.

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 Samsvarserklæring ligg føre for installasjoni kjeller i 2011.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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?
Ja Ein stikkontakt på kjøkken er sprukken.

Ein anbefaler kontroll av el-anlegget utført av kompetent fagpersonell.



Sikringskap

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslar og handslökkingsapparat i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Handslökkingsapparat er av eldre dato og må bytast ut med nye.
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Røykvarslar



Handslökkingsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er opplyst å vere av sprengsteinsfylling (kjelde: eigar)

TG 2 Drenering

Drenering av plastrør ved utside grunnmur frå byggeår (kjelde: eigar). Sett stein/drenerande massar ved utside vegg under terreng. Fuktsperre av knotteplast utside vegg under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikkje montert topplst ved avslutning av øvre del av knotteplast.

Forhøga fuktverdi ved innvendig påfora vegg i stove i underetasje, kan tyde på svekka drenering og/eller fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

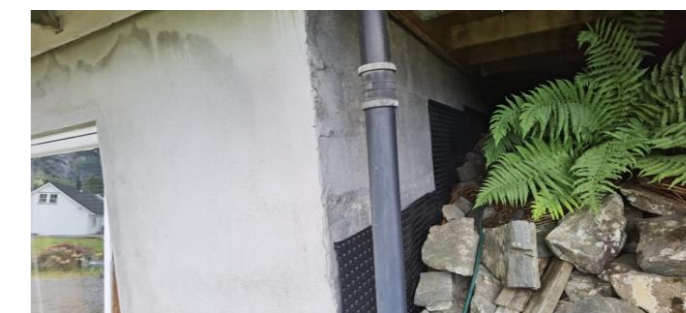
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Monter topplst på knotteplast.

Gjennomfør kontroll av fukt jamnleg, for å registrerte eventuell utvikling av potensiell fuktinntrenging.



Synleg fuktsperre (knotteplast) ved utside grunnmur



Synleg fuktsperre (knotteplast) ved utside grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein. Fundament av betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Låge støttemurar av betong. Andre støttemurar av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Støttemur ved utvendig trappeløp har ikkje etablert rekkverk ved topp mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Etabler rekkverk eller annan avgrensande installasjon.

TG 0 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit søraustvendt skrått terreng, med enkelte planerte parti på tomta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vass- og avløpsrør av plast frå byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

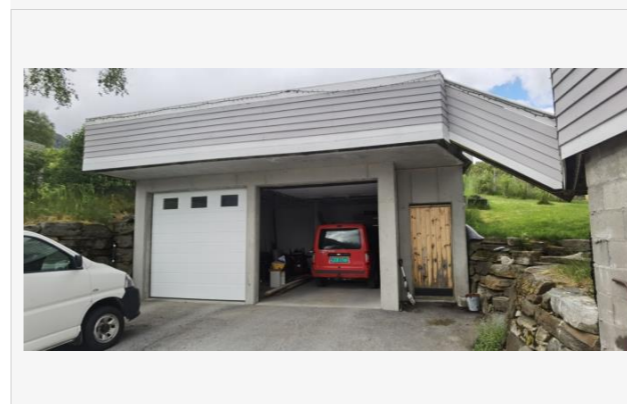
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2012

Kommentar

Kjelde: rekvirent

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje med støypt golv på planerte massar. Ytterveggar av betong. Takkonstruksjon av støypt og isolert dekke av betong, med rekkverk oppå, slik at det utvendig fungerer som takterrasse. To ledda garasjeportar av metallprofilar, med elektrisk styring. Persondør i trevirke. Innvendig synleg el-opplegg.

Isolasjon ved underkant betongdekke er kledd inne med gipsplater på deler av arealet. All synleg isolasjon av denne typen skal dekkast til/byggast inn. Dette er med omsyn til brann og gassar som isolasjonen utviklar ved høg temperatur.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/175 m²

Einebustad: 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, Innglasset balkong, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 050 000

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

[Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.](#)

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsettingar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsettingar, og eventuell mangel på relevante omsettingar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, og samanlikningsgrunnlaget er lite. Dei siste 5 åra er det i området 6983 Kvammen omsett 12 einebustader relevante for samanlikning mot denne eigedommen. Gjennomsnittspris for desse per eining er omlag kr 1 900 000. 6 av desse har kjent kvadratmeterpris, med eit gjennomsnitt på omlag kr 16 500,-/m² P-rom. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, standard, og fasilitetar.

For denne eigedommen vil plassering med godt utsyn og fint opparbeida uteområde, nærleik til daglegvarebutikk, kafe, treningssenter og aktive lokale lag og organisasjonar verke positivt på markedsverdien. Avstand til kommunesenteret Askvoll og regionsenteret Førde, vil vere ein reduserande markedsfaktor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torvberget 3 ,6983 KVAMMEN 137 m ² 1991 3 sov	10-04-2022	2 600 000	2 475 000	0	2 475 000	18 066
2 Torvberget 19 ,6983 KVAMMEN 242 m ² 2010 5 sov	02-06-2021	4 100 000	3 850 000	0	3 850 000	15 909
3 Torvberget 6 ,6983 KVAMMEN 145 m ² 1990 2 sov	23-07-2020	1 450 000	1 300 000	0	1 300 000	8 966
4 Torvberget 2 ,6983 KVAMMEN 204 m ² 1990 3 sov	26-07-2020	1 750 000	1 350 000	0	1 350 000	6 618

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eigedomsskatt (2023)	Kr.	24 154
Forsikring (2023)	Kr.	5 910
Renovasjon (2023)	Kr.	4 287
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	670 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 370 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 700 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 050 000

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

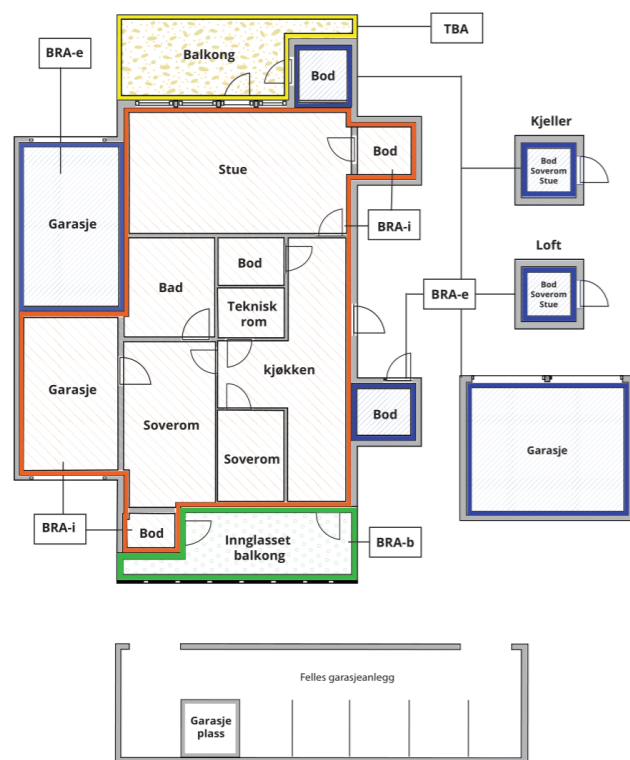
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

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

Einebustad

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)				
1. etasje	93		17	110	94		110
Underetasje	82			82			82
SUM	175		17		94		192
SUM BRA	192						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje	Vindfang, Gang, Stue, Bad, Vaskerom, Soverom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Carpport i underetasje er ikke inkludert i areallista over, men er målt til 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opphavlege teikningar er lagt fram.

Det ligg ikkje føre teikningar for ombygging av underetasje, men tiltaket har fått ferdigattest.

Det ligg ikkje føre søknad eller ferdigattest for oppføring av tilbygd vinterhage i tilknytning til stove i 1. etasje.

Det er anbefalt at formalitetar i høve søknader, løyve og ferdigattest ligg føre før eit sal/eigarskifte skjer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad 1. etasje fornya ved eigeninnsats i 2020

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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		59		59	78		59
SUM		59			78		59
SUM BRA	59						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planteikning og ferdigattest ligg føre.

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:

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)
Einebustad	166	26
Garasje	0	59

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2023	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Iris Bjørge	Rekvirent
29.5.2024	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Iris Bjørge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	86	40		0	1051.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torvberget 11

Hjemmelshaver

Rysjedal Frode

Befarings - og eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kvammen har spreidd busetnad med enkelte fortetta områder til bustadføremål. Elles er store delar av området gardsbruk med aktivt landbruksareal. På Ålahøgda finn ein Aktivitetshuset med daglegvarebutikk, kafe og treningslokale. Like ved ligg ei fotballbane. I Skorvemarka ligg skytebande med leirdueanlegg, og i Flokeneset er det eit grendahus. Kvammen har også eige kapell og gravplass. Området har fleire aktive lag/organisasjonar, som Førdefjorden Vel og Nordre Askvoll Helselag.

Det er arbeidsplassar lokalt i Kvammen, men mange pendlar til arbeidsplassar i Førde. Ei rasutsett vegstrekning skapar tidvis problem for denne pendlinga, då vegen i periodar med dårleg ver og ras held stengt. Arbeidet med å etablere tunelltrase har vore ute på anbod, men som vart trekt tilbake. Prosjektet er endå i ein tidleg fase.

Avstand til:

- barnehage, barne- og ungdomsskule: 4 km
- daglegvareforretning (med post i butikk): 0,3 km
- kommunesenter (Askvoll): 33 km
- næraste by (Førde): 30 km
- Bergen: 200 km

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst ved offentleg veg i byggefeltet.

Tilknytning vann

Eigedommen er tilknytt offentleg vassforsyning ved private stikkleidningar.

Tilknytning avløp

Eigedommen er tilknytt offentleg avløp ved private stikkleidningar.

Regulering

Eigedommen er del av reguleringsplan for Ålahøgda vest, frå 16.03.1982. Føremål i plan er bustader.

Askvoll kommune opplyser at arbeid med ny reguleringsplan for utviding av bustadfeltet er starta.

For ytterlegare opplysingar kan ein kontakte Askvoll kommune.

Om tomten

Eigedommen er ei bustadtomt i byggefelt på Ålhøgda i Kvammen. Eigedommen ligg nord i byggefeltet. Den grensar mot bebygde tomter og tilkomstveg i byggefeltet. Utsyn til underliggande område i aust, der ein ser fjorden og Blegja. Tomta er fint opparbeidd med asfaltert tilkomstveg opp til huset med garasje, plen og diverse planta busker og tre. På eigedommen står også eit eldre leikehus. Over garasje er det støypt dekke med terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Sjå vedlagt grunnboksutskrift.

På generelt grunnlag oppfordrar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1997

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	0856798	Fullverdi	5 000 000	9 000

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift	01.03.2023		Gjennomgått	1	Ja
Kartutklipp	01.03.2023		Gjennomgått	1	Ja
Eigenerklæring	13.05.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ferdigattest garasje	18.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Planteikning garasje	14.11.2011		Gjennomgått	3	Nei
Vedtak - oppføring av garasje	17.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Vedtak - bruksendring av deler av bustadhus	16.11.2010		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	28.01.2011		Gjennomgått	1	Nei
Kontrollrapport med utført retting el-anlegg	08.09.2021		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest - bruksendring av garasje til stove	29.05.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HU3299>

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/233021-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.03.2023 21.00 VEDERLAG: NOK 1 748 983
BJØRGE IRIS
F.NR: 260173

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2002/1549-1/55 **OBLIGASJON**
11.04.2002 BELØP: NOK 650 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST
ORG.NR: 832 554 332

2003/6088-1/55 **PANTEDOKUMENT**
11.12.2003 BELØP: NOK 200 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST
ORG.NR: 832 554 332

2008/638201-1/200 **PANTEDOKUMENT**
06.08.2008 BELØP: NOK 1 700 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST
ORG.NR: 832 554 332

2023/245258-1/200 **PANTEDOKUMENT**
07.03.2023 11.12 BELØP: NOK 2 800 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1997/166-1/55 **REGISTRERING AV GRUNN**
13.01.1997 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:86
BNR:28

2020/1900075-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:86 BNR:40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
86	40				
Adresse TORNERHET 11			Byggeår 1998		
Postnr. 6983	KVALHØEN		Når kjøpte du boligen 1998		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

JF

Type villa/husforsikring	Standard	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale 0856798
Er det dødsbo?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn BJØRGE	Fornavn IRIS
Ny adresse KLEIVABERGVEGEN 10	E-post irisbjorge@gmail.com
Postnr. 6984	Sted STONGFJORDEN
	Mobil 99224747

SELGER 2

Etternavn	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

lagt på nye veggplater og bytta innredning.
alt lagt utan på gamle veggbelegget.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

 Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

 Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

3 byggeperm fra huset var nytt

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

 Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: *Spekk i en skjøt på vest sida.*

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 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:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

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

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

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

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider 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:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/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/fuktinnslag/øvrig 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 egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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?

Bygde om garasje i hus til kjellerstue 2012. Bravida best
varmekabler og leps i tak

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: VINTERHAGE PÅ TERASSE 2018

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE 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 (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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:

21. 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 liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad 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 faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Byttakjøkken i 2015. Utført av Kusslid Bygg AS
Lagt laminat gulv gjølv.

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

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner 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/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse 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 liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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, bod osv?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kvamman 13/5-24

Sign. selger 1

Insbjorge

Sign. selger 2

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12005324		
Adresse	Torvberget 11				
Postnr.	6983	Sted	KVAMMEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	26 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	0856798		
Selger 1 Fornavn	Iris	Etternavn	Bjørge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt våtromsplater på vegger og bytta innredning, tatt ut badekar og sett inn dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar bruksendring av garasje til kjellerstue

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Ferdigattest

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Peder Tveit

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

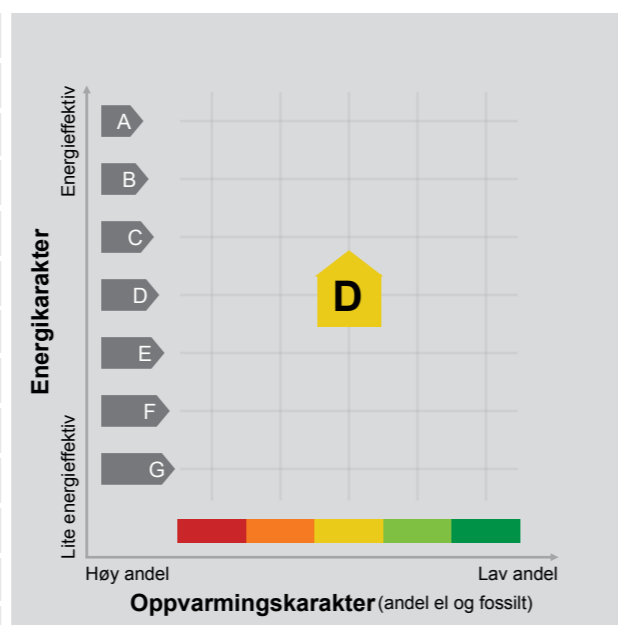
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 30/05/2024 19:17:58 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Torvberget 11
Postnummer	6983
Sted	KVAMMEN
Kommunenavn	Askvoll
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20016620
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c630606e-ea2c-44c0-84b4-58db7b121ab7
Dato	29.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Redusér innnetemperaturen med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvberget 11
Postnummer: 6983
Sted: KVAMMEN
Kommune: Askvoll
Bolignummer: H0101
Dato: 29.05.2024 12:07:59
Energimerkenummer: c630606e-ea2c-44c0-84b4-58db7b121ab7

Kommunenummer: 4645
Gårdsnummer: 86
Bruksnummer: 40
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20016620

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Iris Bjørge

Vår ref.
24/1024-2

Dykkar ref.

Dato:
29.05.2024

Ferdigattest - bruksendring av bustadhus, gbnr. 86/40

Viser til søknad datert 29.05.24, om ferdigattest for bruksendring av bustadhus på gbnr. 86/40. Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det føreligg sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling jf. byggesaksforskrifta SAK10 § 8-1.

Det vart i sak 112/10 gjeve løyve for bruksendring av garasjedel til kjellarstove i bustadhuset på eigedom. Det går fram av søknaden at tiltaket tilfredsstiller krava til ferdigattest, og det er ikkje utført søknadspliktige endringar i forhold til løyvet.

Vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Ferdigattest gjeld for tiltaket slik det går fram av løyve i saka.

Merknader: Det vert gjort merksam på at ferdigattest ikkje er ei stadfesting på tiltaket sin tekniske kvalitet, men kommunen si avslutning på saka.

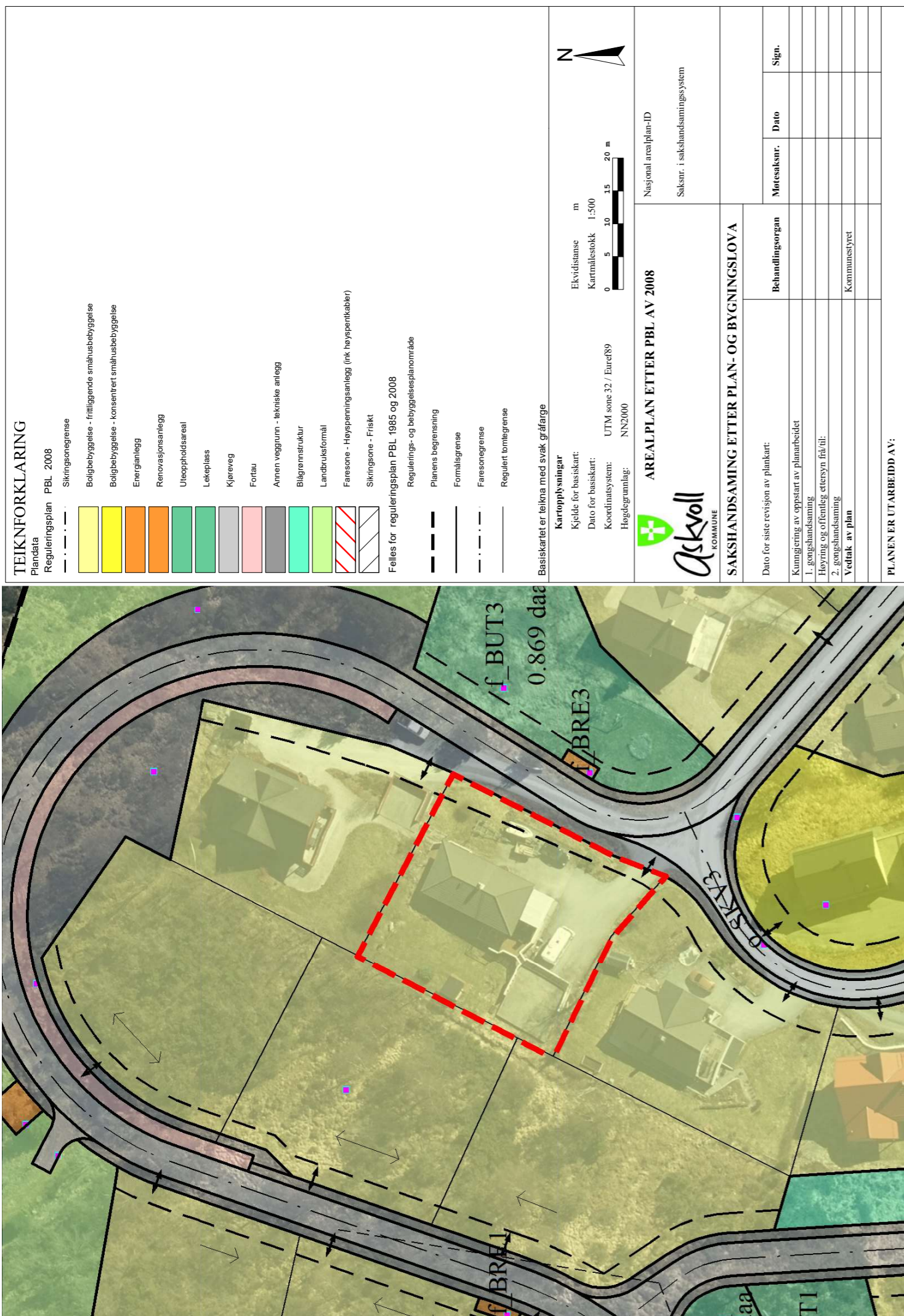
Kommunen si avgjerd om å skrive ut ferdigattest er eit enkeltvedtak som kan påklagast innan 3 veker, jf. forvaltningslova § 28.

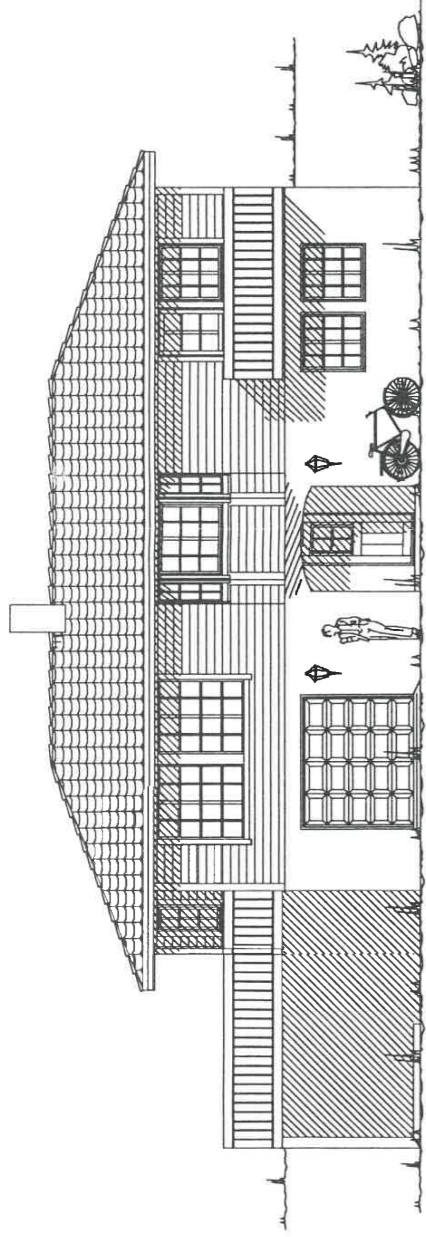
Med helsing

Arnt Rune Knapstad
avdelingsingeniør

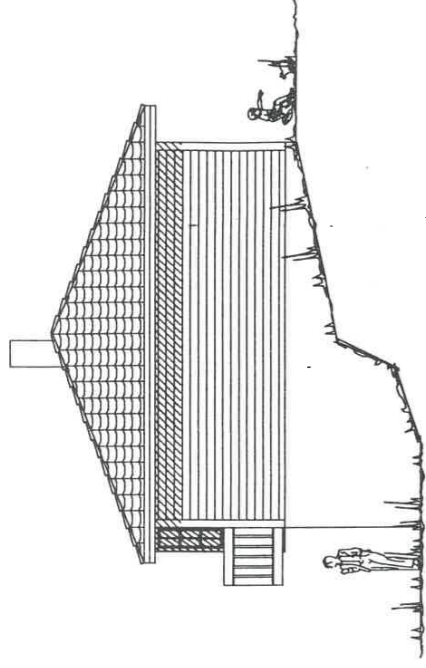
Direkte tlf.: 57730717

Brevet er elektronisk godkjent om det ikkje er signert.

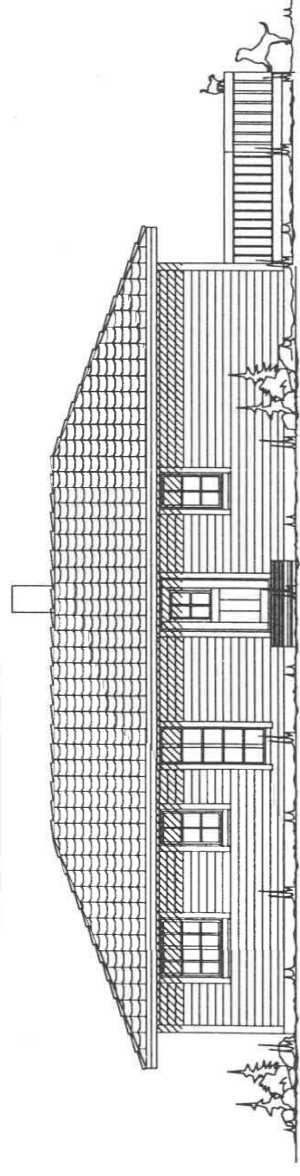




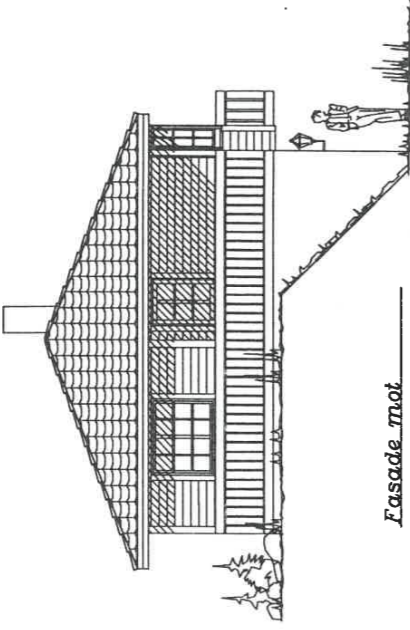
Fasade mot



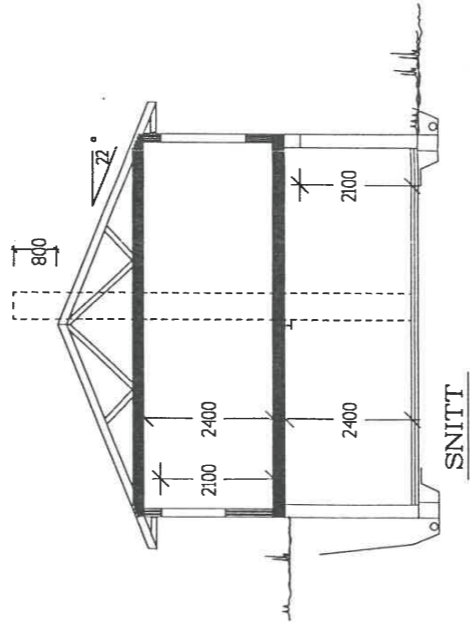
Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot



SNITT

ASKVOLL KOMMUNE
TEKN. ETAT
21.04.17
T.G

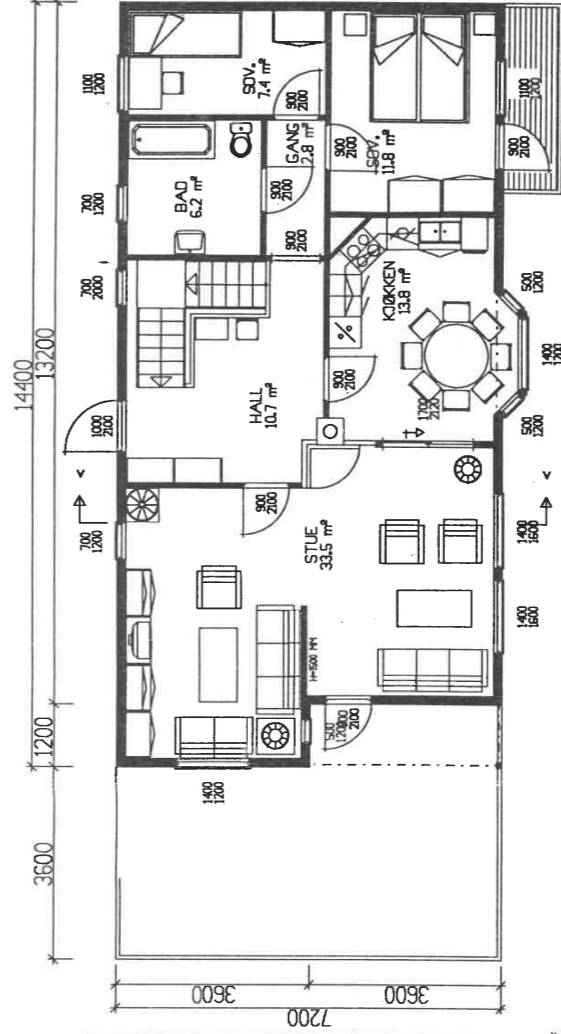
Byggherre: Iris Bjørge & Frode Rysjedal	DATE: 15.11.96 på
Leverandør: Vestbygg a.s.	REV. 26.02.97IV
TYPE 120-50+ FASADER / SNITT	SKALA 1:100
	TEGNINGS NR. 502
	PROSJEKTNR. 217W1

VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN PÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRER I.



UNDERTASJE 46.6 m² BRA-K. + sport 6.7 m² BRA.



HOVEDPLAN 93.4 m² BRA-K

BEREGNET AREAL:	DATE: 15.11.96 på
Hovedplan = 93.4 BA	REV. 26.02.97IV
Kjellerplan = 25.2 BA	SKALA 1:100
Undetg. = 1.7 BA	TEGNINGS NR. 501
Loftspln = 1.7 BA	PROSJEKTNR. 217W1
Etgplan = 1.7 BA	
Totalt = 120 BA	
Grunnflate = 95.8 m²	
Bruksareal = 146.6 m² (BRA)	
140 m² BRA-K.	

Byggherre: Iris Bjørge & Frode Rysjedal	DATE: 15.11.96 på
Leverandør: Vestbygg a.s.	REV. 26.02.97IV
TYPE 120-50+ PLANER	SKALA 1:100
	TEGNINGS NR. 501
	PROSJEKTNR. 217W1

VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN PÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRER I.



Iris Bjørge

Vår ref.
24/1024-2

Dykkar ref.

Dato:
29.05.2024

Ferdigattest - bruksendring av bustadhus, gbnr. 86/40

Viser til søknad datert 29.05.24, om ferdigattest for bruksendring av bustadhus på gbnr. 86/40. Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det føreligg sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling jf. byggesaksforskrifta SAK10 § 8-1.

Det vart i sak 112/10 gjeve løyve for bruksendring av garasjedel til kjellarstove i bustadhuset på eigedomen. Det går fram av søknaden at tiltaket tilfredsstillir krava til ferdigattest, og det er ikkje utført søknadspliktige endringar i forhold til løyvet.

Vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Ferdigattest gjeld for tiltaket slik det går fram av løyve i saka.

Merknader: Det vert gjort merksam på at ferdigattest ikkje er ei stadfesting på tiltaket sin tekniske kvalitet, men kommunen si avslutning på saka.

Kommunen si avgjerd om å skrive ut ferdigattest er eit enkeltvedtak som kan påklagast innan 3 veker, jf. forvaltningslova § 28.

Med helsing

Arnt Rune Knapstad
avdelingsingeniør

Direkte tlf.: 57730717

Brevet er elektronisk godkjent om det ikkje er signert.

Bygg og eigedom
Askvollvegen 426A
6980 Askvoll

Tlf: +47 57 73 07 00
Org.nr. NO 964 968 330 MVA

postmottak@askvoll.kommune.no
www.askvoll.kommune.no

-rom for eventyr !

MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.	61/96
Målebrev nr.	636
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	09.01.97

Kommune	ASKVOLL
---------	---------

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	86	40	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	1043.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.


I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30/10-2000
Rekvirent	Askvoll kommune
Bestyrer	Håkon Kvile
Forretning	Kartforretning over ein parsell tidlegare frådelt gnr.86 bnr.28 ved mellombels forretning. Bustadtomt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Askvoll	28.11.2000	 Løf Dalsøren	 Håkon Kvile

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB
03 JAN. 2001
ASKVOLL KOMMUNE, OPPMÅLINGSKONTOR
LØPENR.: SIGN.: 

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

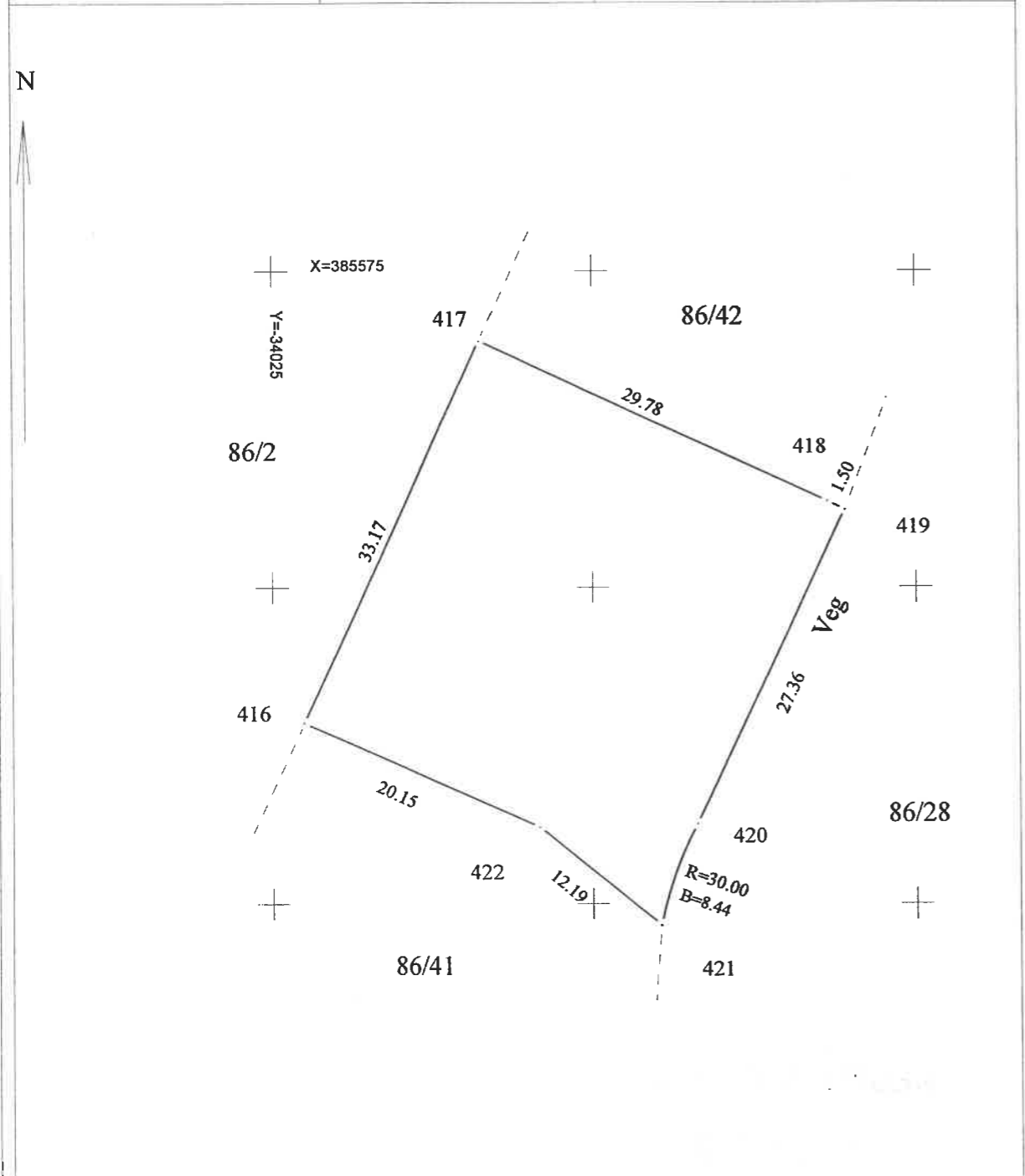
--

Vesta/Geonor

Gnr 86	Bnr 40	Festnr
Representasjonspunkt X 385546 Y -34002 Z		
Kartblad AH081-1-46	X	Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 1043.8	M ²

MÅLEBREVKART

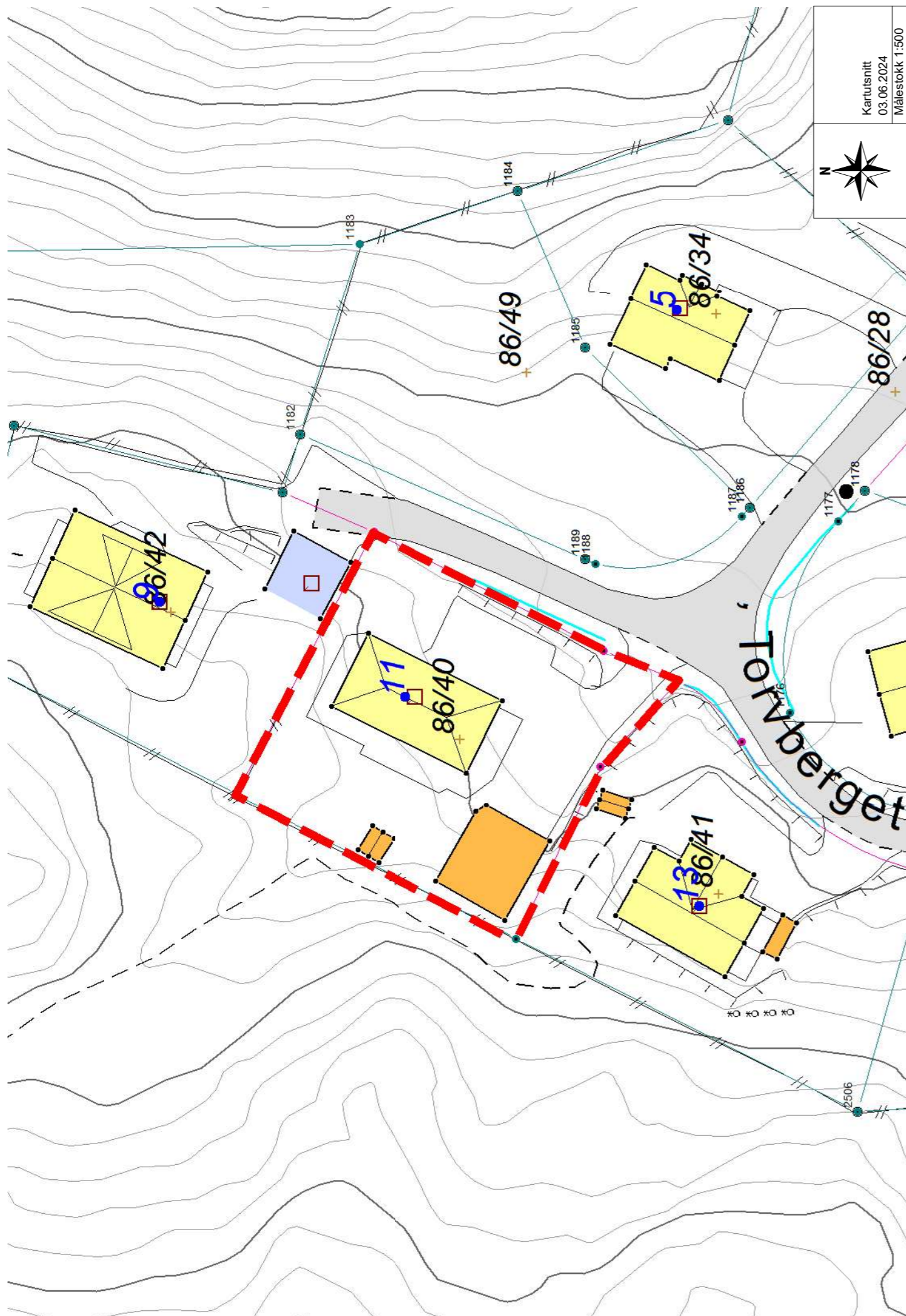
Jnr	61/96
Målebrev nr	636



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
416	Gkj.gmrk.i jord	385539.26	-34022.57	33.17	
417	Gkj.gmrk.i jord	385569.44	-34008.83	29.78	
418	Gkj.gmrk.i jord	385556.74	-33981.89	1.50	
419	Grensepunkt (gen.)	385556.10	-33980.53	27.36	
420	Grensepunkt (gen.)	385531.24	-33991.96	8.44	-30.00
421	Gkj.gmrk.i jord	385523.30	-33994.74	12.19	
422	Gkj.gmrk.i jord	385531.02	-34004.18	20.15	

Trykt på sjølvkopierende papir

Kommune Askvoll kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarleg søker (namn, adresse) Vestbygg A/S v/A. Hovland Gryteøyra 6995 HELLEVIK		Tiltakshavar (namn, adresse) Iris Bjørge og Frode Rysjedal 6976 KVAMMEN	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/adresse	Gnr 86	Bnr 40	Festnr Seksjonsnr
Spesifikasjon Kva slag bygg/tiltak Bustadhus			
Vedtatt gjort av Administrativt (TG.)	Vedtatt dato 21.04.97	Saksnr TBA 17/97	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
Merknader	<p>Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.</p> <p>Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).</p> <p>Jngen merknader.</p>		
Underskrift			
Stad Askvoll	Date 14.08.98	Stempel/underskrift ASKVOLL KOMMUNE TEKN. ETAT L. Kjelnes	
Kopi sendt til			
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	
Funksjon	Namn	Adresse	



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 råtесopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innbeforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

Innbeforsikringen 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 eiendomsmegleren 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 innbeforsikring 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 vernetting

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 vernetting 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 angrer 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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

«EN SJANSE»

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

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



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





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

