



*BERRVELLENE 76B  
NAUSTDAL*



*BERRVELLENE 76B*  
*NAUSTDAL*

---

## INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
30	Området
30	Økonomi
31	Offentlige forhold
31	Øvrige kjøpsforhold
33	Megler
35	Vedlegg
36	Takst
60	Egenerklæringsskjema (Anticimex, fra Buysure)
64	Energiattest
70	Kommunalinformasjon



---

## *BERRVELLENE 76B*

### *NAUSTDAL*

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Berrvellene 76B.

Del av tomannsbolig over to plan med barnevennlig og sentral beliggenhet i Naustdal. Boligen ble oppført i 2015 og har en romslig planløsning på 118m<sup>2</sup> med god standard. Like ved eiendommen er det barne- og ungdomsskole og idrettsbane, samt kort vei til barnehager. Perfekt familiebolig!

- Gangavstand til sentrum for alle daglige fasiliteter
- 5 soverom
- Carport med to boder på 39m<sup>2</sup>
- Balansert ventilasjon og rør-i-rør system
- Opp til 2,7m. takhøyde på loft
- Stort og praktisk kjøkken fra Sigdal
- Terrasse på 31m<sup>2</sup> og altan på 8m<sup>2</sup>
- Ca. 15 km til Førde

1.etg: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.  
Loft: Gang, toalettrom og fire soverom.





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.850.000,-

Komm. Avg.

19.338,-

Totalpris

3.962.674,-

P-rom

118 m<sup>2</sup>

BRA

118 m<sup>2</sup>

Antall soverom

5

Eierform

Eiet

Byggeår

2015

Tomteareal

255

Tomt

Eiet

Energimerking



## DIGITAL SALGSOPPGAVE

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

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



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/12008023](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12008023)

## 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**



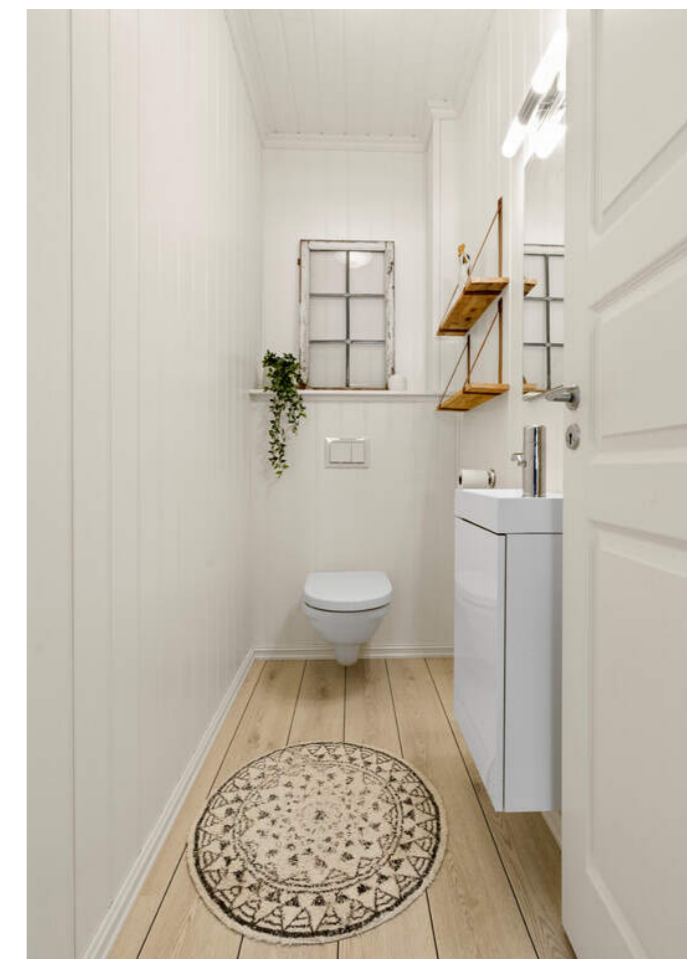
- W Eiendomsmegling har gleden av å presentere Berrvellene 76B -



- Badet har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegg -



- Badet fungerer også som vaskerom og er av god størrelse -



- Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegg -







- Loftet inneholder gang, toalettrom og fire soverom -



- Gjennomgående 1-stavs laminat på gulv -



- Det er opp til 2,7m. takhøyde på loft -





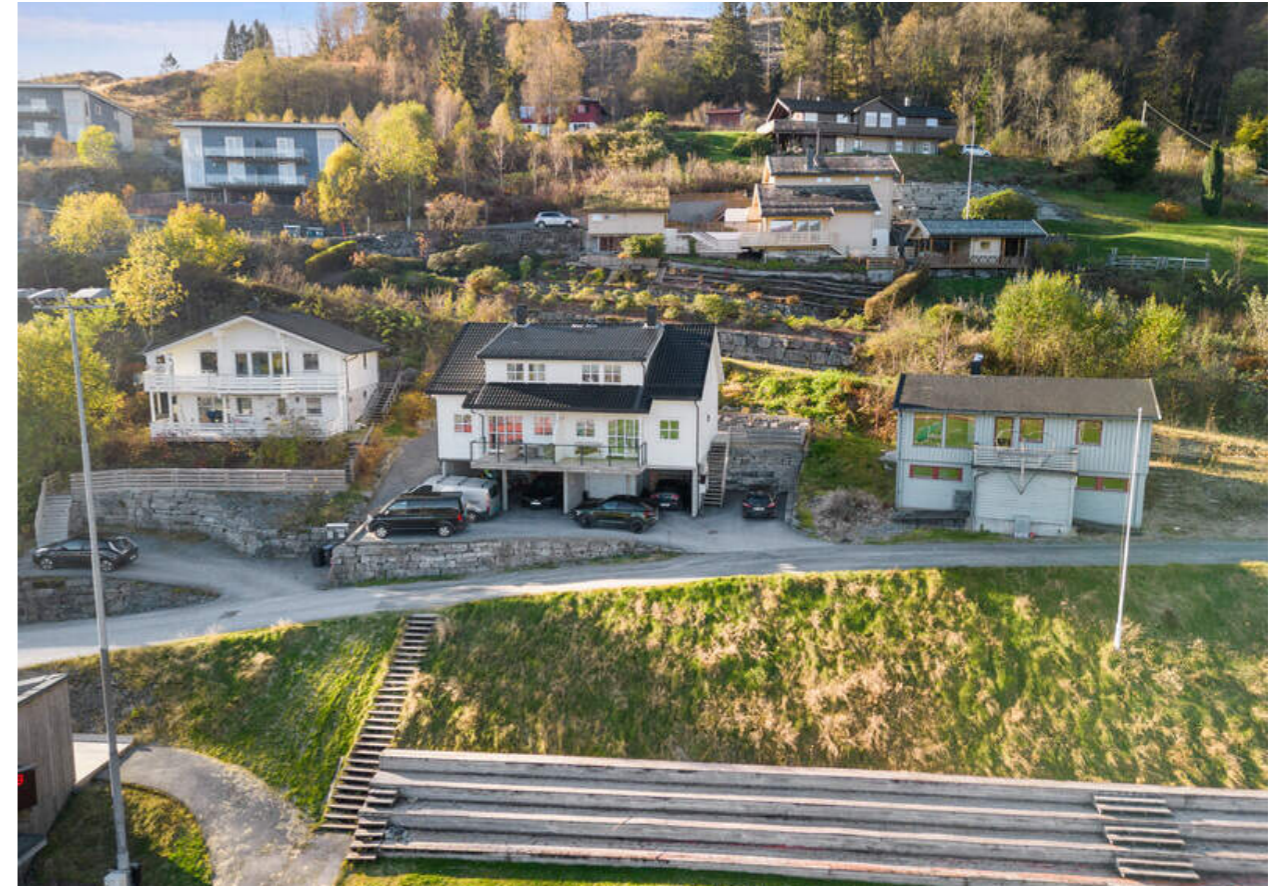
- Stor terrasse på 31m<sup>2</sup> -



- Boligens inngangsparti -



- I u. etg er det carport med to boder på 39m<sup>2</sup> -



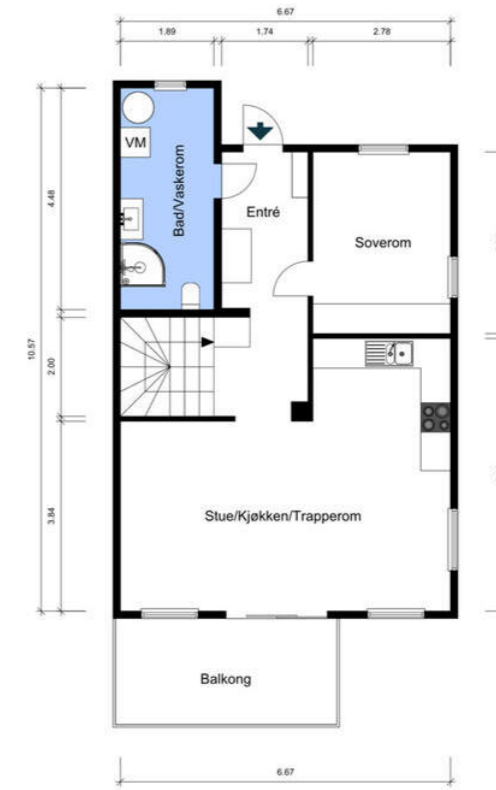
- Sentral og barnevennlig beliggenhet -



- Velkommen til visning, husk påmelding! -



# PLANTEGNING



verdsett™

Planaksen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nye/tilgjengeleg tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.



verdsett™

Planaksen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nye/tilgjengeleg tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.

# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Berrvellene 76B.

Del av tomannsbolig over to plan med barnevennlig og sentral beliggenhet i Naustdal. Boligen ble oppført i 2015 og har en romslig planløsning på 118m<sup>2</sup> med god standard. Like ved eiendommen er det barne- og ungdomsskole og idrettsbane, samt kort vei til barnehager. Perfekt familiebolig!

Gangavstand til sentrum for alle daglige fasiliteter

5 soverom

Carport med to boder på 39m<sup>2</sup>

Balansert ventilasjon og rør-i-rør system

Opp til 2,7m. takhøyde på loft

Stort og praktisk kjøkken fra Sigdal

Terrasse på 31m<sup>2</sup> og altan på 8m<sup>2</sup>

Ca. 15 km til Førde

1.etg: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Loft: Gang, toalettrom og fire soverom.

Velkommen til visning, husk påmelding!

## ADRESSE

Berrvellene 76B, 6817 Naustdal

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 499, BNR 33 i Sunnfjord kommune

## BOLIGTYPE

Tomannsbolig

## EIERFORM

Eiet

## EIER

Tore Gjøringbø

Anne Linn Stølen

## AREAL OG INNHOLD

P-rom: 118 m<sup>2</sup>

Bra: 118 m<sup>2</sup>

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 65 kvm BRA / 65 kvm P-rom

Loft: 53 kvm BRA / 53 kvm P-rom

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i

P-rom:

1.etg: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Loft: Gang, toalettrom og fire soverom.

I tillegg medfølger 2 boder og carport i u.etg på totalt

ca 39 kvm.

## BYGGEÅR

2015

## STANDARD

Overflater:

På gulvene er det laminat. På veggene er det malte

overflater på underlag av profilerte veggplater og

strie. I himlingen er det malte takplater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter,

laminat benkeplate og stål oppvaskkum. I

innredningen er det integrert induksjon koketopp,

stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap er

frittstående. På veggen over benkeplaten er det

montert kitchen board. Ventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet har flislagt gulv med varmekabler og

baderomsplater på vegg. I himling er det plater med

spotter. Rommet er innredet med servant i

underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, stål

skyllekar, vegg klosett og opplegg for vaskemaskin.

VVS:

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med

vannrør av rør i rør med fordelerskap i bad/vaskerom.

I carporten er det vannkran. Varmekabel på

vannledning i boden i carporten. Det er avløpsrør av

plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken

er på ca 198 liter.

I stue/kjøkken er det installert ei luft til luft

varmepumpe.

El-anlegg:

Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. I

entre er det sikringsskap med automatsikringer. Det

er installert fiber. Varmekabel i entre og i

bad/vaskerom. Det er spotter i entre, bad/vaskerom

og i stue/kjøkken. Det er seriekoblet brannvarsler og

brannslukningsapparat.

## TOMT

Eiet tomt som er opparbeidet med felles

tun/parkeringsplass ved carportene med dekke av

asfalt. I tillegg er det forstøtningsmurer av naturstein

og trapp i trevirke.

## TOMTETYPE

Eiet

## TOMTEAREAL

255 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra

tilstandsrapport utført av takstmann Trond Gjesdal:

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av

sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i

betong, antatt stripefundamenter av betong under

grunnmuren.

Yttervegger: Ytterveggene er oppført i 8" isolert

bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har A-

takstoler i tre. Det er to takoppløft i

takkonstruksjonen. Taktekingen er av stålplater.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se

tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

## ADGANG TIL UTLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

## OPPVARMING

Oppvarmingen består av varmepumpe og

varmekabler i entré og bad/vaskerom. Boligen har

elementpipe så det er mulig å installere vedovn.

## ENERGIMERKE

B-rød. Energimerking er utført av selger og er

estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan

forekomme.

## DIVERSE

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i

handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet

fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt

av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har

innhentet særskilte opplysninger om det finnes

pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på

eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er

hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres

oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort

i samsvar med NS3940 med rominndeling fra

tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er

derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er

godkjent av bygningsmyndighetene.

**HVITEVARER**

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger 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**

Del av vertikaldelt tomannsbolig på Berrvellene i Naustdal like ved barne- og ungdomsskolen og idrettsbanen. Boligen ligger like nordvest for sentrum med gangavstand til dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole, barnehager og idrettsanlegg.

**ADKOMST**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**PARKERING**

Parkering i carport.

**ØKONOMI****PRISANTYDNING**

Kr 3.850.000,-

**OMKOSTNINGER**

3 850 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

204 (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

96 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 850 000,-))

15 050,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

112 674,- (Omkostninger totalt)

3 962 674,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**TOTALPRIS INKL OMK**

Kr 3.962.674,-

**FORMUESVERDI PRIMÆR**

Kr 903.844,- for år 2021

**FORMUESVERDI SEKUNDÆR**

Kr 3.253.839,- for år 2021

**INFO FORMUESVERDI**

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

**VERDITAKST**

3.850.000,-

**KOMMUNALE AVGIFTER**

19.338,-

**INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**LEGALPANT****EIENDOMSSKATT**

Kr 4.408,- pr 2023

**INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

**FORSIKRINGSSELSKAP**

IF

**POLISENUMMER**

8248009

**OFFENTLIGE FORHOLD****TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

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

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 4647/499/33:

24.06.1940 - Dokumentnr: 478 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1941 - Dokumentnr: 214 - Utskifting

overutsifting

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1996 - Dokumentnr: 1640 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2020 - Dokumentnr: 3429014 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:519

30.10.2020 - Dokumentnr: 3260165 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4647 Gnr:499 Bnr:518

Elektronisk innsendt

03.12.2020 - Dokumentnr: 3429014 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:519

**FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende tomannsbolig med garasje datert 17.11.2018.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

**REGULERINGS - OG AREALPLANER**

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse ifølge Sunnfjord kommune.

**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 overtakelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtakelse 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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 egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

### LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

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

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

### MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på 1,2% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for visning, kr. 4900,- for tilrettelegging og kr. 15 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 7698,-

### OPPDRAGSNUMMER

12008023

### SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 25.04.2024.

## MEGLER

### ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner  
Tlf 415 22 029  
[ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

### SAKSBEHANDLER

Renate Ripe Johnsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf 473 30 484  
[renate@wmegling.no](mailto:renate@wmegling.no)

### MEGLERFORETAK

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



*VEDLEGG*

# Tilstandsrapport

📍 Berrvellene 76 B, 6817 NAUSTDAL

🏠 SUNNFJORD kommune

# gnr. 499, bnr. 33

## Markedsverdi

**3 850 000**

Areal (BRA): Tomannsbolig 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 25.10.2023

Oppdragsnr.: 22102-1007

Referansenummer: NZ1851

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport  
25.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag to ansatte: takstmann og daglig leder Finn Barlund, og takstmann Trond Gjesdal. Begge er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømmer og byggmester, med videreutdanning til takstmann/bygningssakkyndig gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstmann på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 49 års yrkeserfaring og mer enn 23 års erfaring som takstmann!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, forhåndstakst, verdivurdering, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll. Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



NITO

### Rapportansvarlig

Trond Gjesdal  
Uavhengig Takstingeniør  
tg@verdsett.no  
481 30 333

verdsett™

# 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 (spøknadstidspunktet). 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 (spøknadstidspunktet). 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

## Tomannsbolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater som er besikttet fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Ytterveggene er oppført i 8" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er to takoppløft i takkonstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt ytterdør med vindusfelt. I stuen er det balkongskyvedør i trevirke.

Fra stue/kjøkken er det tilkomst til balkong i betongkonstruksjon med terrassebord. Rekkverk av aluminium med glassfronter. Overbygg over største del av balkongen. Balkongen har et areal på 8.5m<sup>2</sup>. Malt levegg i trevirke mot naboen. Det er dobbel stikkontakt.

Ved inngangspartiet er det treplattning på ca 31 m<sup>2</sup>. Rekkverk i trevirke.

Trapp i trekonstruksjon av impregnert trevirke.

Fra parkeringsplass/gateplan er det tilkomst til carport med to boder.

Asfaltert dekke i carporten.

Grunnmur og etasjeskille mellom carporten og 1.etasje i betongkonstruksjon.

I carporten er det elektrisk anlegg.

Den fremste boden som er etablert i etterkant har yttervegger i trevirke med bordkledning. Plassbygd dør i trevirke. Plassbygd hyller. Det er sponplate på tilfarergulv. Bodene har et areal på ca 4 m<sup>2</sup>.

Den bakerste boden har tilfarergulv med sponplate. Vegger av betong og profilerte veggplate. Dekke av betong. Bodene er isolert. Elektrisk anlegg er installert. Malt ytterdør i trevirke. Areal på bodene er på ca 3 m<sup>2</sup>. Samlet areal carport og bodene er på ca 39 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av profilerte veggplater og strie. I himlingen er det malte takplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mellom 1.etasje og carport og boder er det betongdekke.

Boligen har elementpipe med pusset og malte overflater. Det er ikke montert vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører av finer. Mellom entre og stue/kjøkken er det dør med glasfelt

I det ene soverommet er det garderoeskap.

Forheng med plassbygde hyller i det ene soverommet på loftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv. På veggene er det baderomsplater. I himlingen er det takplater med innfelt spotter. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, stål skyllekar, vegg klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er termostatstyrte varmekabler og balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med malte fronter av finer og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Lys under overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Laminat på gulv. På veggene er det profilerte veggplater. I himlingen er det takplater. Det er servant i underskap, speil, lysarmatur og klosett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør av rør i rør med fordelerskap i bad/vaskerom. I carporten er det vannkran. Varmekabel på vannledning i boden i carporten. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 198 liter.

I stue/kjøkken er det installert ei luft til luft varmpumpe.

Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. I entre er det sikringsskap med automatsikringer. Det er installert fiber.

Varmekabel i entre og i bad/vaskerom. Det er spotter i entre, bad/vaskerom og i stue/kjøkken. Det er seriekoblet brannvarslere og branslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen har standard fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i betong, antatt stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen ligger i østvendt skrått terreng.

Utvendige vann- og avløpsrør i plast fra byggeåret med offentlig tilkobling. Bygningsdelen er ikke synlig, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	53	53	0
1.etasje	65	65	0
<b>Sum</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

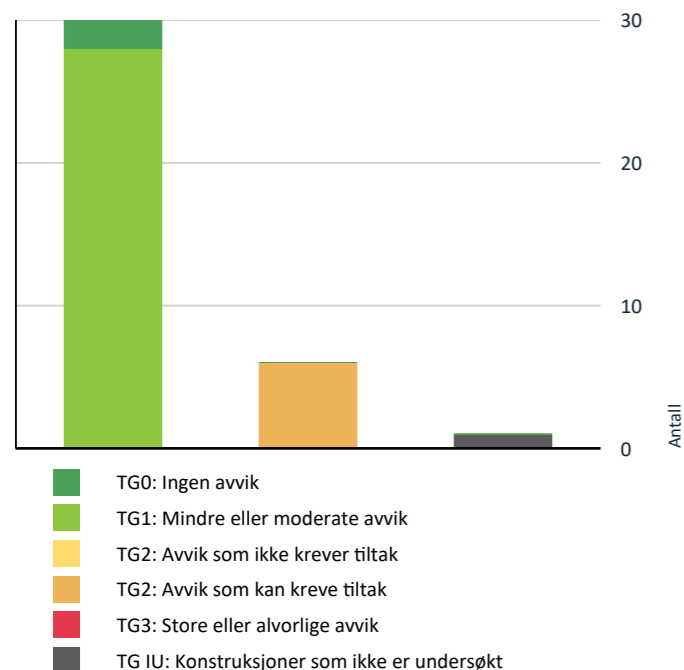
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Avstand mellom liggende rekkverksbord er større en 10cm.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Våtsonen for vegg er 1 meter ut fra vask som i dette tilfelle er skyllekar. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra skyllekaret.

#### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisternen.

Sisternen kan ha skjulte løsninger som støtter kravet med tanke på stenging av vann ved en eventuell lekkasje i sisternen.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. I entre er det sikringsskap med automatsikringer. Det er installert fiber. Varmekabel i entre og i bad/vaskerom. Det er spotter i entre, bad/vaskerom og i stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



Byggeår  
2015

Anvendelse  
Tomannsbolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

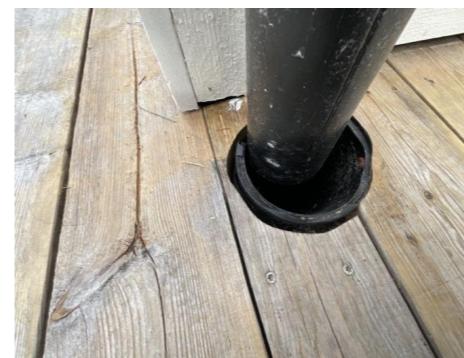
[TG 1](#)

Taktekkingen er av stålplater som er besikket fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

[TG 1](#)

Takrenner og nedløpsrør i stål.



### Veggkonstruksjon

[TG 1](#)

Ytterveggene er oppført i 8" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

### Takkonstruksjon/Loft

[TG IU](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er to takoppløft i takkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

[TG 1](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

[TG 1](#)

Malt ytterdør med vindusfelt. I stuen er det balkongskyvedør i trevirke.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[TG 1](#)

# Tilstandsrapport

Fra stue/kjøkken er det tilkomst til balkong i betongkonstruksjon med terrassebord. Rekkverk av aluminium med glassfronter. Overbygg over største del av balkongen. Balkongen har et areal på 8.5m<sup>2</sup>. Malt levegg i trevirke mot naboen. Det er dobbel stikkontakt.

Ved inngangspartiet er det treplattning på ca 31 m<sup>2</sup>. Rekkverk i trevirke.



## Utvendige trapper

TG 2

Trapp i trekonstruksjon av impregneret trevirke.



### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Avstand mellom liggende rekkverksbord er større en 10cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Andre utvendige forhold

TG 1

Fra parkeringsplass/gateplan er det tilkomst til carport med to boder. Asfaltert dekke i carporten. Grunnmur og etasjeskille mellom carporten og 1.etasje i betongkonstruksjon. I carporten er det elektrisk anlegg.

Den fremste boden som er etablert i etterkant har yttervegger i trevirke med bordkledning. Plassbygd dør i trevirke. Plassbygd hyller. Det er sponplate på tilfarergulv. Bodene har et areal på ca 4 m<sup>2</sup>.

Den bakerste boden har tilfarergulv med sponplate. Vegger av betong og profilerte veggplate. Dekke av betong. Bodene er isolert. Elektrisk anlegg er installert. Malt ytterdør i trevirke. Areal på bodene er på ca 3 m<sup>2</sup>.

Samlet areal carport og bodene er på ca 39 m<sup>2</sup>.



## INNVEDIG

### Overflater

TG 1

På gulvene er det laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av profilerte veggplater og strie. I himlingen er det malte takplater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mellom 1.etasje og carport og boder er det betongdekke.

### Radon

TG 1

Leiligheten ligger over ventilert carportanlegg i kjelleren, radonmålinger er derfor ikke relevant.

### Pipe og ildsted

TG 2

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe med pusset og malte overflater. Det er ikke montert vedovn.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapp.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører av finer. Mellom entre og stue/kjøkken er det dør med glasfelt

## Andre innvendige forhold

TG 1

I det ene soverommet er det garderoeskap. Forheng med plassbygde hyller i det ene soverommet på loftet.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom.

Fliser på gulv. På veggene er det baderomsplater. I himlingen er det takplater med innfelt spotter. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, stål skyllekar, vegg klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er termostatstyrte varmekabler og balansert ventilasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

På veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte takplater. Veggoverflatene bak dusjkabinett er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

Våtzone for vegg er 1 meter ut fra vask som i dette tilfelle er skyllekar. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra skyllekar.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til vinduet bør det gjøres tiltak.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte varmekabler.



Rørgjennomføring i gulvet.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk ved varmtvannsbereider og skyllekar defineres som hjelpesluk.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, dusjkabinett, stål skyllekar, vegg klosett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken ved innvendig trapp på vegg mot bad/vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.  
Verdier under 11.9% defineres som tørt.  
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.  
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.  
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.  
Verdier over 27% defineres som vått.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPPEROM

## Overflater og innredning

TG 1

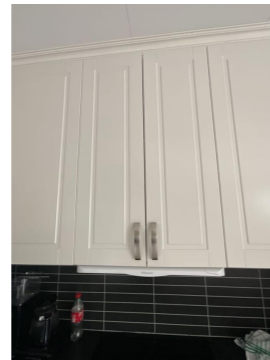
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med malte fronter av finer og stål oppvaskum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Lys under overskap.



## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTROM

## Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom.

Laminat på gulv. På veggene er det profilerte veggplater. I himlingen er det takplater. Det er servant i underskap, speil, lysarmatur og klosett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sisternen kan ha skjulte løsninger som støtter kravet med tanke på stenging av vann ved en eventuell lekkasje i sisternen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør av rør i rør med fordelerskap i bad/vaskerom. I carporten er det vannkran. Varmekabel på vannledning i boden i carporten.



# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Stakeluke i den ene boden i carporten.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon. Det er fuktskjolder i sponplategulv ved aggregatet, men ikke registret fukt på befaringstidspunktet.



## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 198 liter.



## Andre installasjoner

TG 1

I stue/kjøkken er det installert ei luft til luft varmepumpe.



## Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. I entre er det sikringsskap med automatsikringer. Det er installert fiber. Varmekabel i entre og i bad/vaskerom. Det er spotter i entre, bad/vaskerom og i stue/kjøkken.

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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider



# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Ukjent**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. 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**

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmann, siden dette ligg utenfor takstmann sitt fagfelt. For tilstandsvurdering på det elektriske anlegget anbefaler det nærmere kontroll av el-fagmann. Anbefaler alltid utvidet el-kontroll når dette ikke foreligger. Tilstandsgraden er basert på at det ikke er feil eller mangler på det elektriske anlegget med unntak av normal elde og bruksslitasje.



## Branntekniske forhold

TG 0

Det er seriekoblet brannvarsler og branslukningsapparat.

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?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Drenering

TG 1

Dreneringen har standard fra byggeåret.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

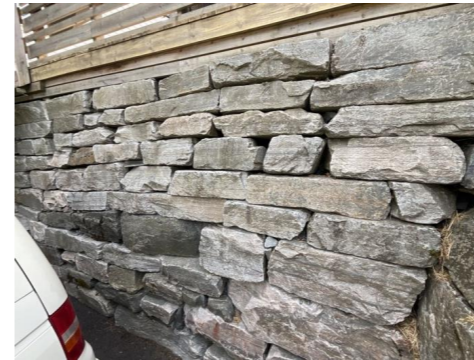
# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i betong, antatt stripefundamenter av betong under grunnmuren.

## Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein.



## Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger i østvendt skrått terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vann- og avløpsrør i plast fra byggeåret med offentlig tilkobling. Bygningsdelen er ikke synlig, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Komponentene har fremdeles en god del år forventet levetid igjen, men det er ikke ensbetydende at det ikke kan oppstå skader som følge av feilmontering, setninger eller andre ytre påvirkninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

118 m<sup>2</sup>/118 m<sup>2</sup>

Tomannsbolig: Gang, 5 Soverom, Toalettrom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

## Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

## Teknisk verdi bygninger, med tomtverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

## Markedsverdi

3 850 000

## Konklusjon markedsverdi

3 850 000

## Markedsvurdering

Del av vertikaldelt tomannsbolig med carport på Soltveit i Naustdal. Boligen har en normal god standard, og har egen carport i kjeller plan med tilhørende boder. Eiendommen ligger med gangavstand til sentrum der en har tjenester som butikk, barnehage, skole, legesenter og idrettshall. Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde.

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedsituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Løkentunet 15 ,6817 NAUSTDAL 110 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	20-03-2023	3 550 000	3 725 000	0	3 725 000	33 864
2 Helgåsvegen 124B ,6817 NAUSTDAL 140 m <sup>2</sup> 2018 4 sov	11-10-2022	4 300 000	4 220 000	0	4 220 000	30 143
3 Løken 37 ,6817 NAUSTDAL 108 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	16-08-2021	2 950 000	3 250 000	0	3 250 000	30 093
4 Løkentunet 5 ,6817 NAUSTDAL 128 m <sup>2</sup> 2008 4 sov	14-04-2021	3 250 000	3 375 000	0	3 375 000	26 367
5 Løken 31 ,6817 NAUSTDAL 146 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	24-04-2019	3 100 000	3 150 000	0	3 150 000	21 575
6 Jobakkevegen 49 ,6817 NAUSTDAL 128 m <sup>2</sup> 2000 4 sov	03-02-2019	2 800 000	2 720 000	0	2 720 000	21 250
7 Helgåsvegen 112 ,6817 NAUSTDAL 193 m <sup>2</sup> 1990 4 sov	11-06-2019	3 300 000	3 100 000	0	3 100 000	16 062

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 700 000**

### 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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

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

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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### 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

Tomannsbolig					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	53	53	0	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom	
1.etasje	65	65	0	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken m/trapperom	
<b>Sum</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>0</b>		

## Kommentar

Arealer er målt opp på plassen. Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014. 2.utg. for 2015. Takhøyde i loftsetasjen er på 2.7m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Anne Linn Stølen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	499	33		0	255 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Berrvellene 76 B

#### Hjemmelshaver

Stølen Anne Linn 1/2 Hjemmelshaver  
Gjøringbø Tore 1/2 Hjemmelshaver

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig på Soltveit i Naustdal like ved barne- og ungdomsskolen og idrettsbanen. Boligen ligger like nordvest for sentrum med gangavstand til dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole, barnehager og idrettsanlegg.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

#### Regulering

Eiendommen er avsett til boligbebyggelse nåværende.

[Link til WebPlan:Kp\\_\\_2022\\_2034\\_etteroffhoeyring](#)

#### Om tomten

Tomten er opparbeidd med felles tun/parkeringsplass ved carportene med dekke av asfalt. I tillegg er det forstøtningsmurer av naturstein og trapp i trevirke.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 495 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	28.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NZ1851>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12008023
Adresse	Berrvellene 76B		
Postnr.	6817	Sted	NAUSTDAL
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år 7mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	8248009
Selger 1 Fornavn	Tore	Etternavn	Gjøringbø
Selger 2 Fornavn	Anne Linn	Etternavn	Stølen

## 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 soppkader?

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:

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

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

**21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**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

**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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

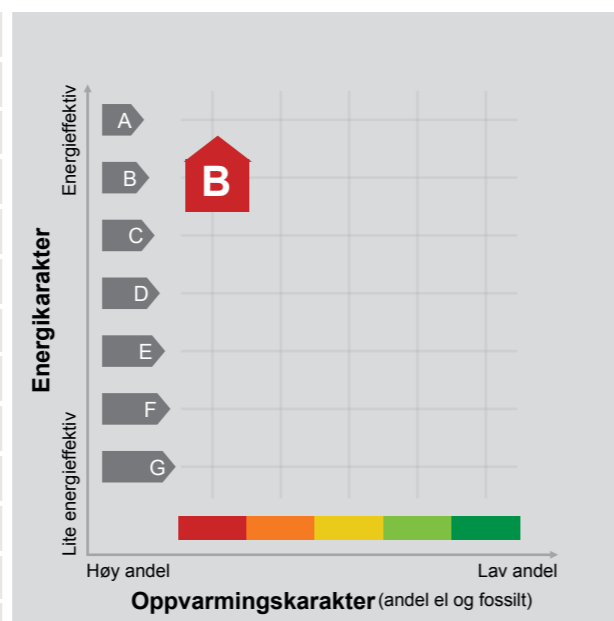
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 24/04/2024 11:22:41 (EES-versjon: 2)



Adresse	Berrvellene 76B
Postnummer	6817
Sted	NAUSTDAL
Kommunenamn	Sunnfjord
Gårdsnummer	499
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300392656
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2ad6de61-d65f-49e5-9b1a-1b0ebe05dee9
Dato	23.10.2023



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

### Målt energibruk 9 266 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

9 266 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

## Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

**Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av automatikk på utelys

- Skifte til sparepærer på utelys

- Vask med fulle maskinar

- Bruk varmtvann fornuftig

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggjeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	125
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindauge:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

*Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).*

*Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Berrvellene 76B  
Postnummer: 6817  
Stad: NAUSTDAL  
Kommune: Sunnfjord  
Bustadnummer: H0101  
Dato: 23.10.2023 17:30:57  
Energimerkenummer: 2ad6de61-d65f-49e5-9b1a-1b0ebe05dee9

Kommunenummer: 4647  
Gårdsnummer: 499  
Bruksnummer: 33  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300392656

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

### Tiltak 7: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

### Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

### Tiltak 12: Spar straum på kjøkkenet

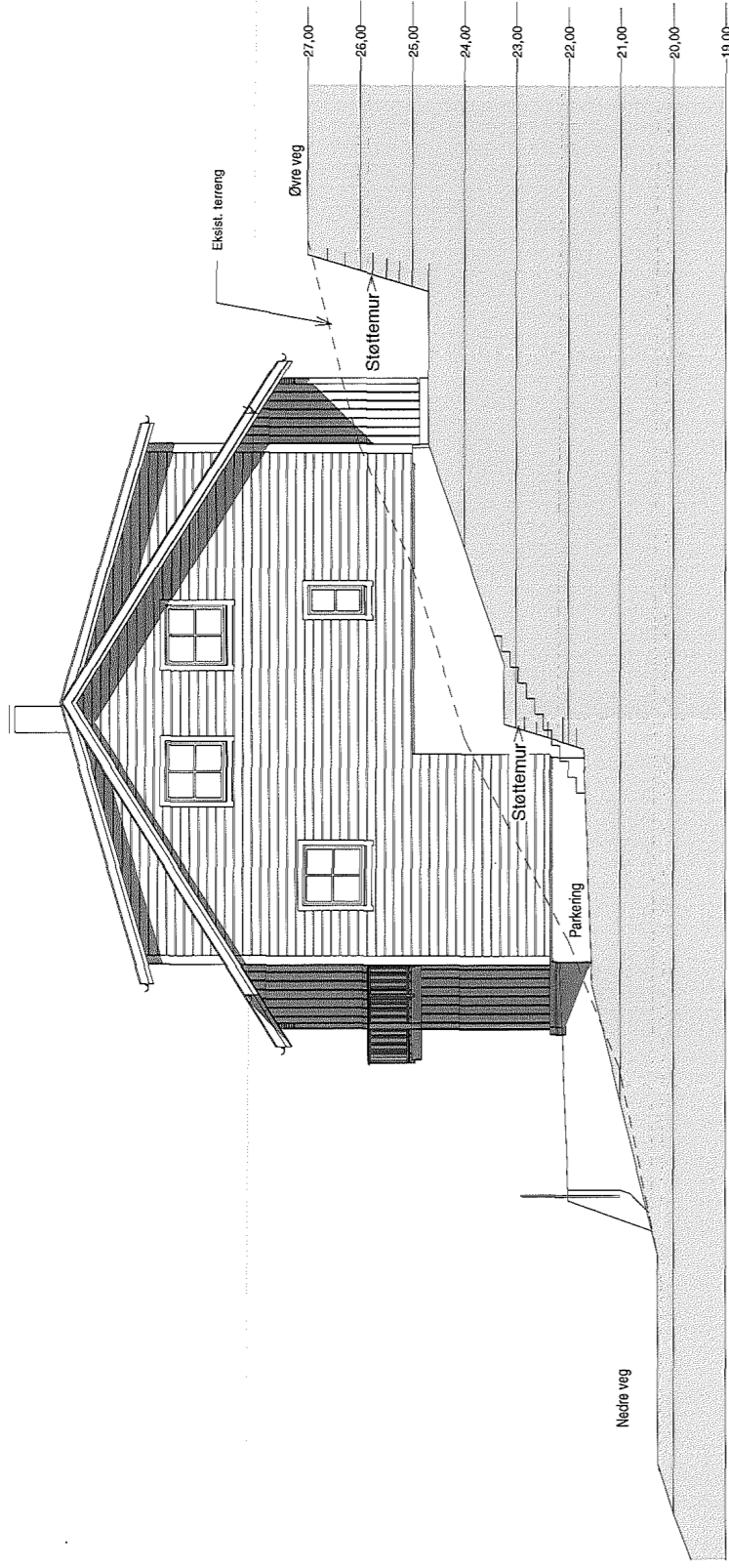
La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

### Tiltak 13: Vel kvitevarer med lågt forbruk

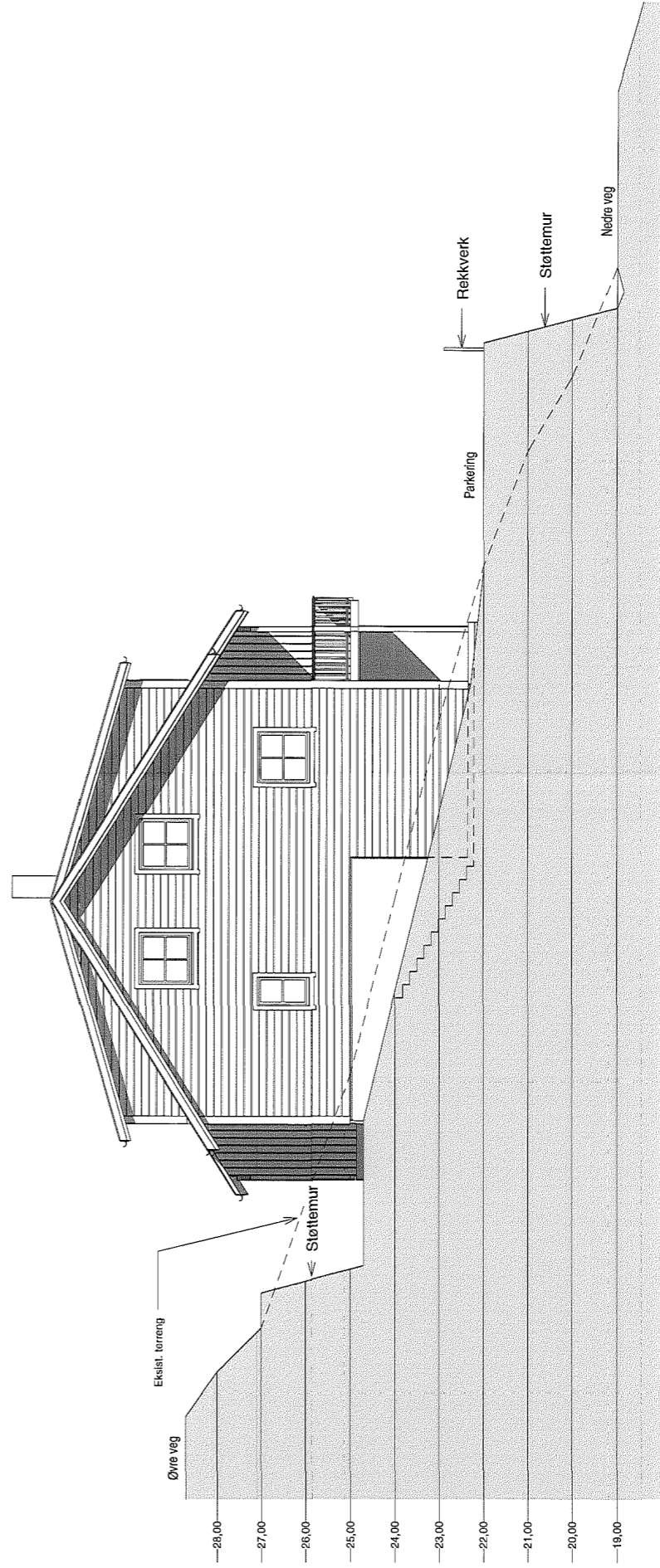
Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

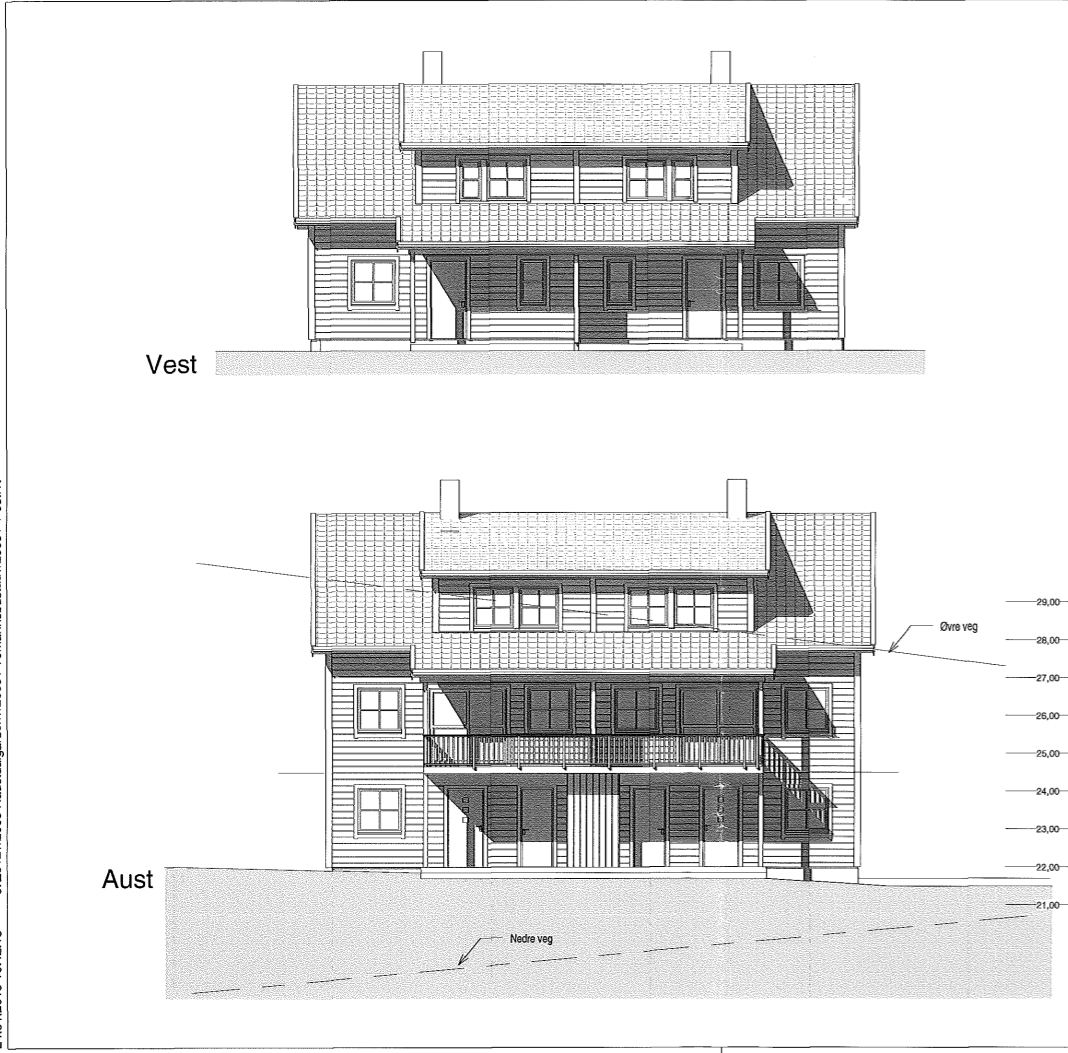
Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.



<b>arki</b>		ANGEDALSVEGEN 4 6800 FØRDE	
		TELEFON 907 82 527	
		ARKIT/ARK/NO WWW.ARK/NO	
Oppdragsleder:			
Ole Martin Einen Larsen			
Prosjekt	Gnr:	Bnr:	
Tomannsbustad	99	33	
Tekningstatus			
Byggemelding			
E-3			
Tekningnavn			
FASADE NORD			
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tekna av:
12051	24.01.13	1:100	HeN
Teknings nr.:			Kontrollert av:
12051.2.F02			HeN
			Rev.:



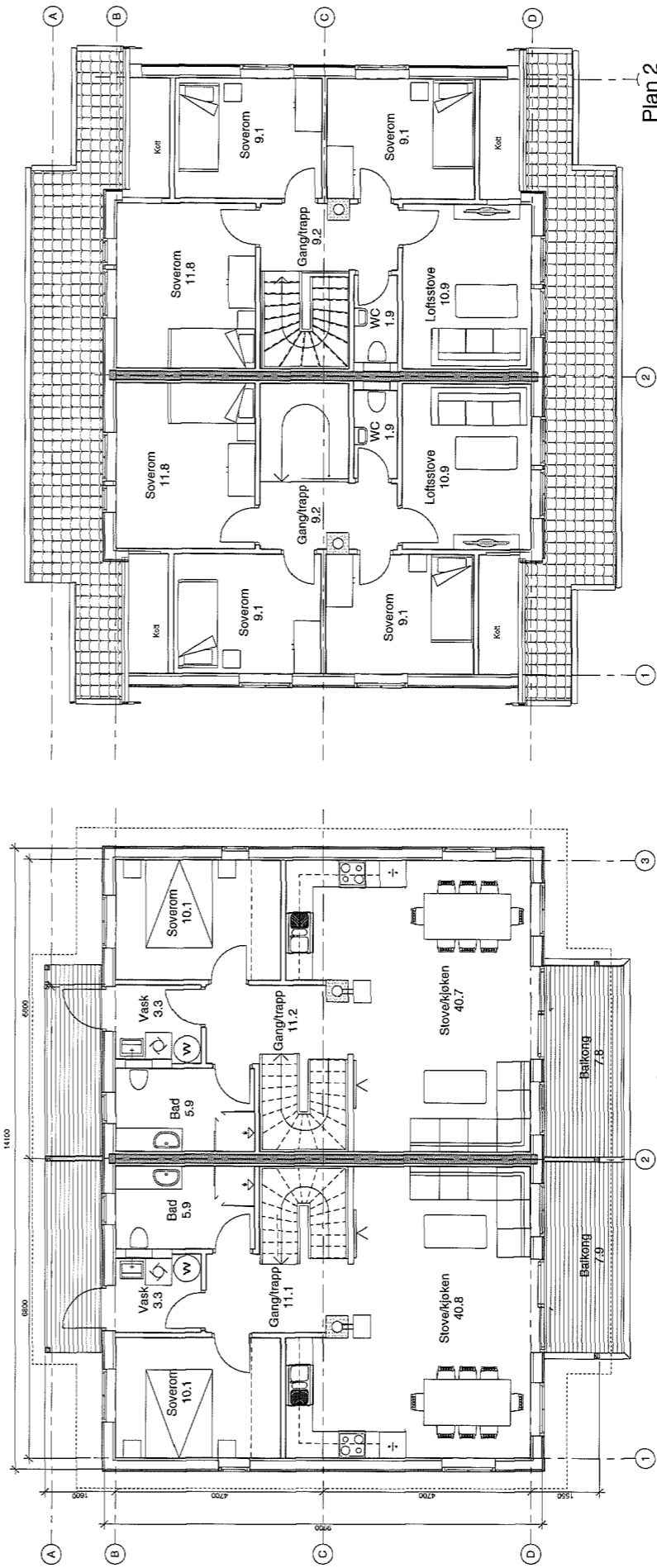
<b>arki</b>		ANGEDALSVEGEN 4 6800 FØRDE	
		TELEFON 907 82 527	
		ARKIT/ARK/NO WWW.ARK/NO	
Oppdragsleder:			
Ole Martin Einen Larsen			
Prosjekt	Gnr:	Bnr:	
Tomannsbustad	99	33	
Tekningstatus			
Byggemelding			
E-4			
Tekningnavn			
FASADE SØR			
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tekna av:
12051	24.01.13	1:100	HeN
Teknings nr.:			Kontrollert av:
12051.2.F03			HeN
			Rev.:



E-1.

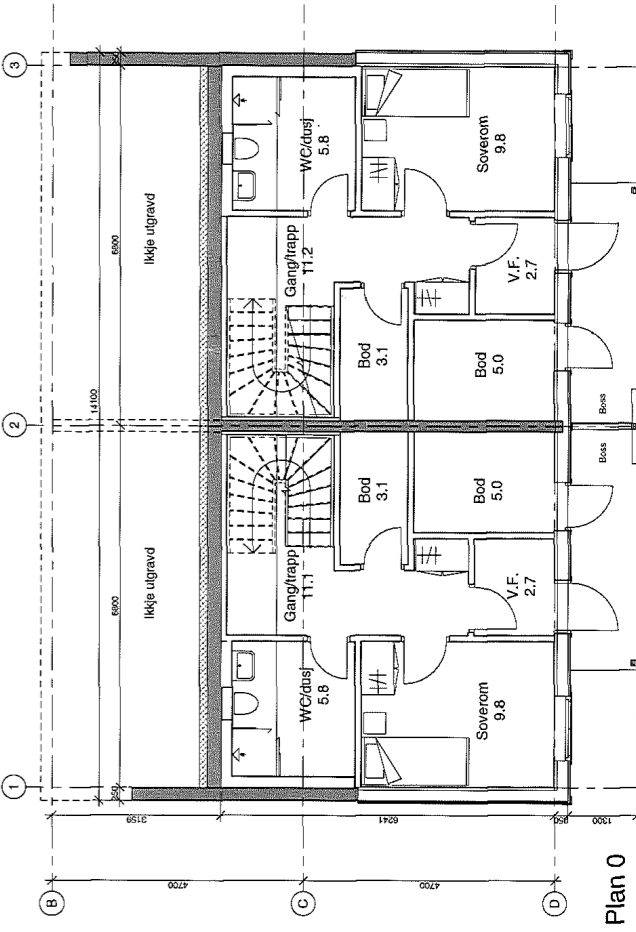
<b>arki</b>		ANGEDALSVEIEN 4 8600 FORDE	
		TELEFON 907 82 527	
		ARBEIDSPÅRME WWW.ARKINO	
Oppnæringsgjevar:			
Ole Martin Einen Larsen			
Prosjekt	Gnr:	Bnr:	
Tomannsbustad	99	33	
Tekningstatus	Vedlegg nr.		
Byggemelding	E-2		
Tekningsskrav:			
FASADE AUST OG VEST			
Prosjektnr.:	Dato:	Målestokk:	Tekner av:
12051	24.01.13	1:100	HeN
Tiltekningsnr.:		Rev.:	
12051.2.F01			

E-4.



Plan 2

Plan 1



Plan 0

12051.2.F01		Byggingen: 10.17 m2 BVA	
		Bilareal: 150.0 m2	
		BVA: 150.0 + 8.8 = 158.8 m2 BVA	
arki			
Ole Martin Einen Larsen			
Tomannsbustad			
Byggemelding		E-1	
PLANAR			
12051		24.01.13	
12051		1500	
12051		1500	
12051.2.F01			



# Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 17.10.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	499	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Berrvellene 76B, 6817 NAUSTDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021001
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel 2023-2034
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Ikrafttredelse</b>	01.01.0001
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/5510/V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_rev_ver2.pdf">https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/5510/V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_rev_ver2.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 255 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021001
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel 2023-2034
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt

**Plantype** Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	143320100001
<b>Navn</b>	Naustdal sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.12.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/4646/Gjeldande%20F%c3%b8resegner%20kdp%20Naustdal%20sentrum%2009082011.pdf">https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/4646/Gjeldande%20F%c3%b8resegner%20kdp%20Naustdal%20sentrum%2009082011.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 255 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

Ole Martin Einen Larsen  
Liavegen 27  
6817 NAUSTDAL

**Sakshandsamar:**  
Jeanette Kj. Vie  
**Telefon:**  
578 16102  
**Vår ref.**  
JKV/13/106-34/GBR - 99/33  
**Dykkar ref.**

**Dato:**  
19.11.2018

### Ferdigattest for ny to-mannsbustad, gbr.nr. 99/33

Vi viser til søknad om ferdigattest og oppdatert gjennomføringsplan datert 17.11.2018.

EIGEDOM: GNR. 99 BNR. 33  
ADRESSE: Liavegen 27 A og B  
TILTAKSHAVAR: Ole Martin Einen Larsen  
ANSVARLEG SØKJAR: Ole Martin Einen Larsen  
TILTAK: Bygging av ny tomannsbustad m/garasje i underetg.

Ferdigattesten vert gjeven på grunnlag av søknad ; jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Det er opplyst at tiltaket er gjennomført i samsvar med løyve etter vedtak:  
Sak 083/13 den 10.09.2013- rammeløyve og igangsetjing av grunnarbeid  
Sak 081/14, den 09.12.2014- igangsetjingsløyve for resten av tiltaket.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er omtalt i løyve. Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på tekniske kvalitet til bygget, men ein stadfesting på avslutning av saka hjå kommunen.

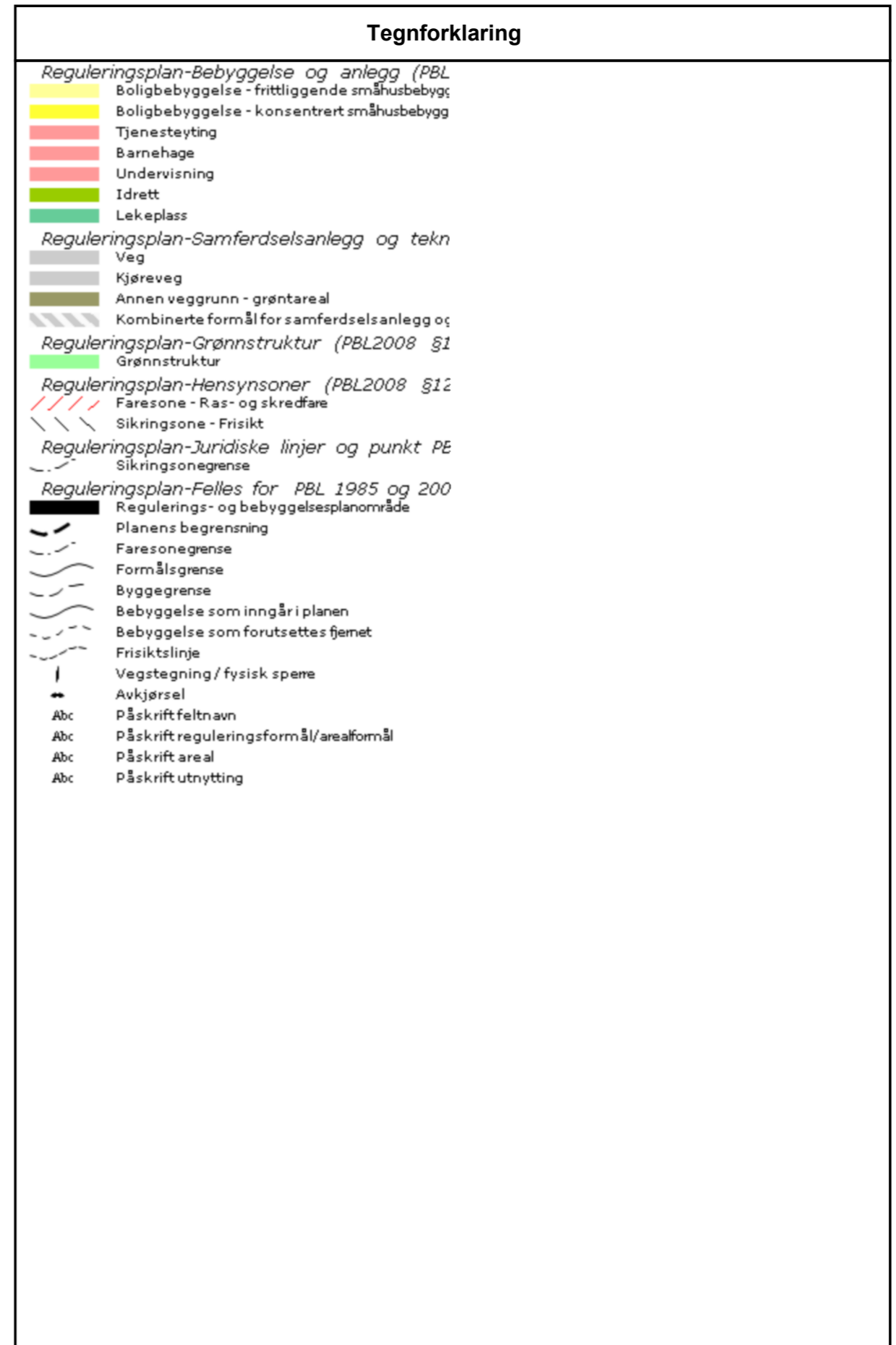
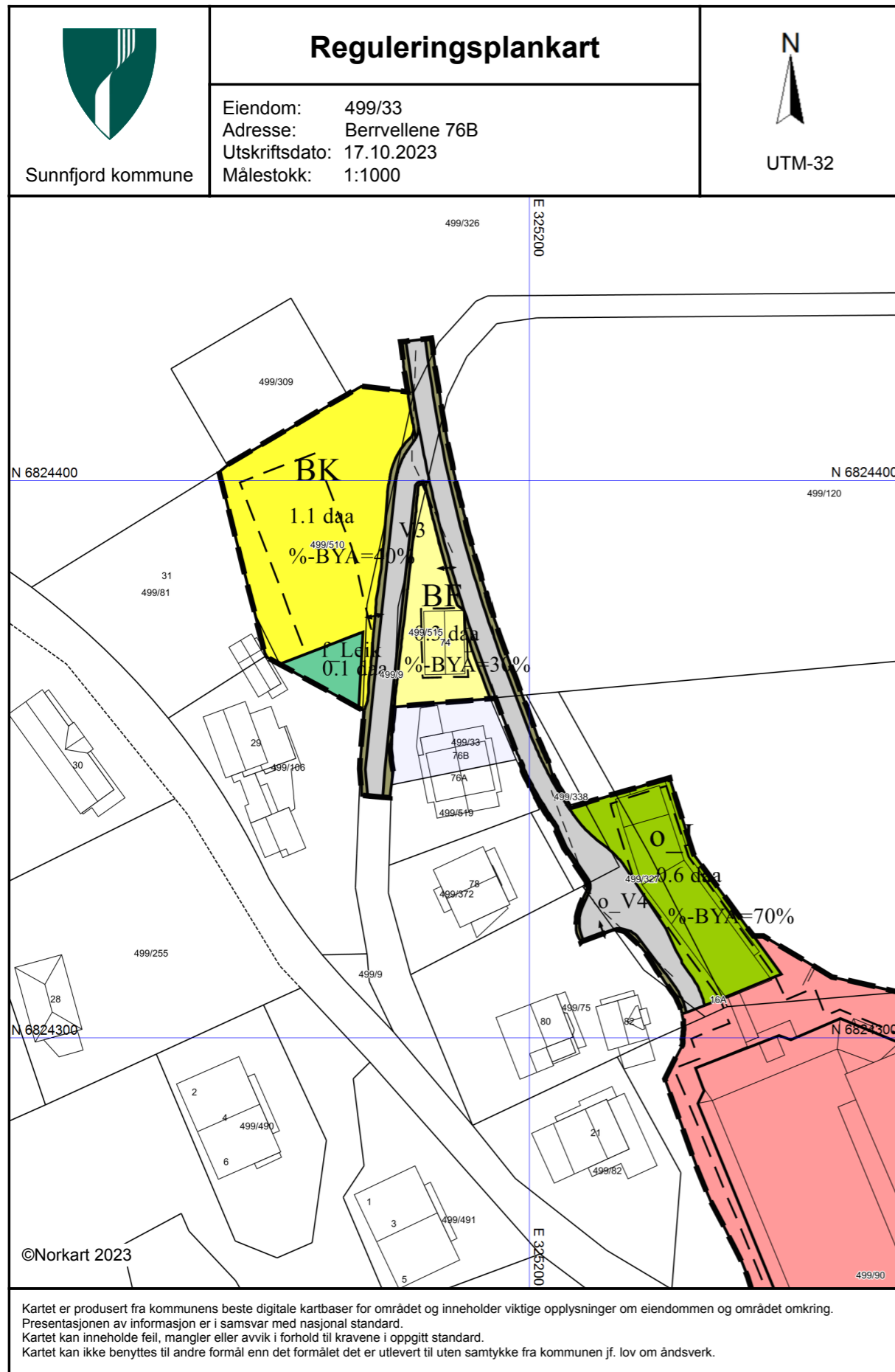
#### **Vedtak:**

*Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for ny tomannsbustad på eigedomen gbr.nr. 99/33.*

Med helsing

Jeanette Kj. Vie  
sakshandsamar

Brevet er sendt elektronisk. Det er registrert som formell sending, trass manglande signatur.







# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

## - din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

### Klagemuligheter

#### Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

#### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

[www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

#### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

### Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

#### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse:

Klausdalsbrovej 601

DK - 2750 Ballerup

Danmark.



## Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.





## *W EIENDOMSMEGLING*

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



## *BLI INSPIRERT*

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



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



[weiendomsmegling.no](http://weiendomsmegling.no)

[ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

