



VÅGAVEGEN 16



VÅGAVEGEN 16

INNHOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
22	Plantegning
27	Området
27	Økonomi
28	Offentlige forhold
29	Øvrige kjøpsforhold
31	Megler
33	Vedlegg
34	Takst
71	Egenerklæringsskjema (Anticimex, fra Buysure)
75	Energiattest
82	Kommunalinformasjon



VÅGAVEGEN 16

W Eiendomsmegling ved Ben Inge Rasmussen har gleden av å presentere Vågavegen 16.

Enebolig over tre plan med mulighet for utleiedel i et rolig og etablert område. I perioden 2016-2019 ble flere deler av boligen oppgradert, blant annet nytt tak, nytt bad, utbygd loft, ny veranda, nytt elektrisk anlegg, nye vannrør i deler av huset og ny drenering. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage, flyplass og badestrand på Sørstrand.

4 soverom og 2 bad
Garasje på 32 kvm
Terrasser mot sør og vest på 37 og 33 kvm
Kort vei til Sørstrand folkepark
Sørvendt og solrik tomt
50 m til busstopp og 250 m til barnehage
Utleiedel

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning
3.990.000,-

Komm. Avg.
27.497,-

Totalpris
4.103.604,-

P-rom
188 m²

BRA
226 m²

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Byggeår
1975

Tomteareal
911.90m²

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/12008421

BUDGIVNING

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

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

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

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Ben Inge Rasmussen

Eiendomsmegler MNEF - Fagansvarlig
ben.inge@wmegling.no

947 82 005





- Solid kjøkken med gode skap og benkeplatt -



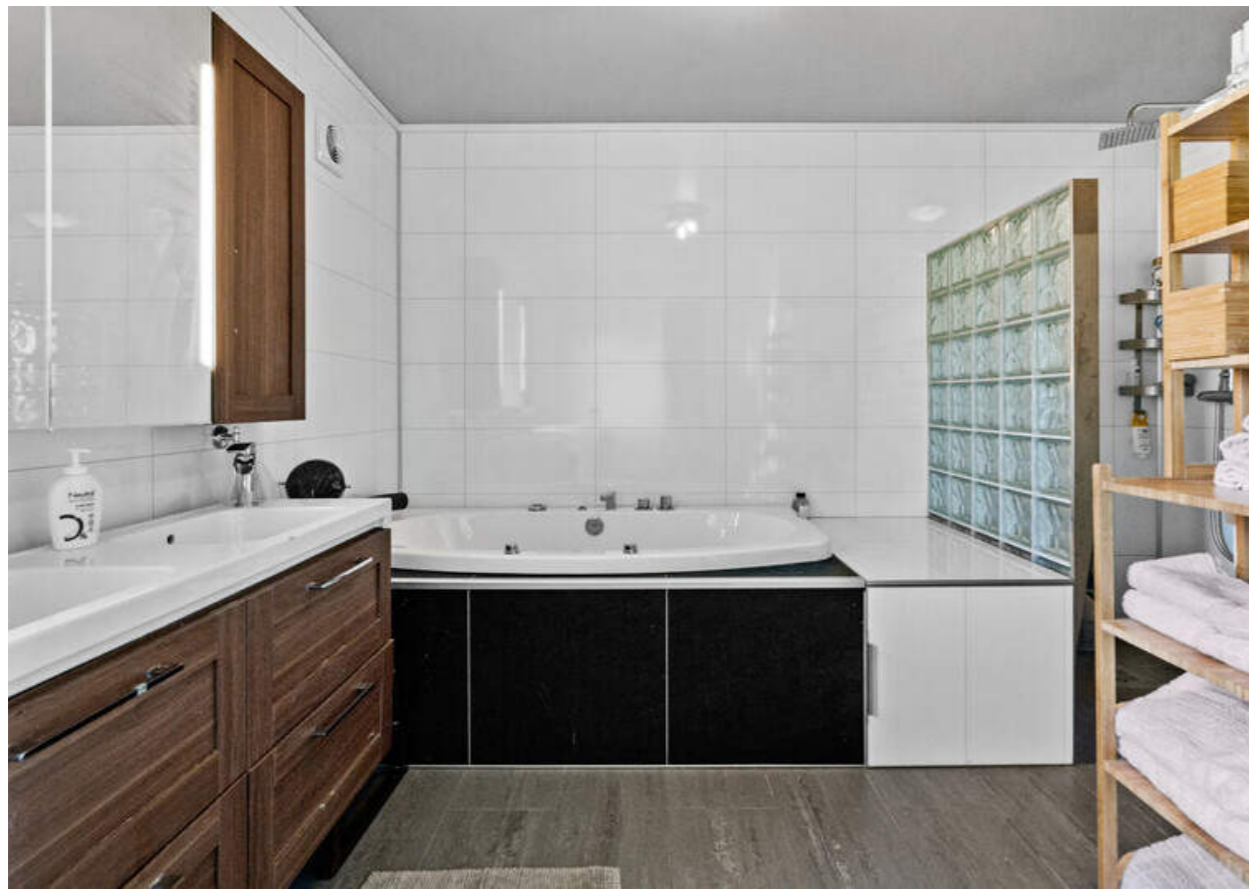
- Boligen går over tre plan og er påbygd og oppgradert de senere år -



- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre og laminat benkeplatt -



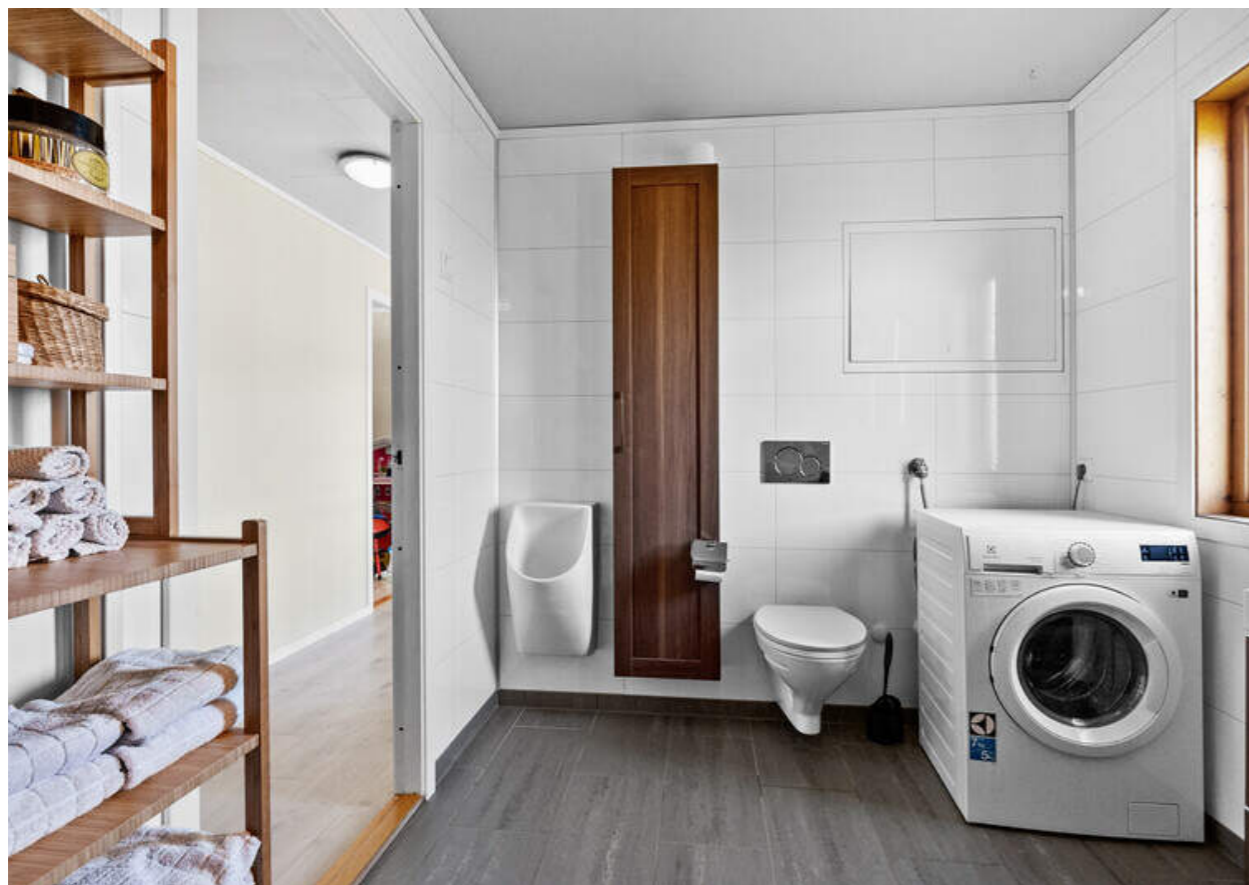
- Overflatene i stue var nytt i 2016 -



- Badet i 1. etg ble rehabilitert i 2016-2017 og har flislagt gulv med gulvvarme -



- Soverom med utgang til uteplass -



- romslig baderom på 11 kvm -



- Dette er en svært familievennlig bolig -



- I perioden 2016-2019 ble det gjort flere oppgraderinger på huset, blant annet bygget på og innredet loft. Rommet har godkjent rømningsvei (s-rom) -



- Rommet blir brukt som soverom men har ikke tilfredstillende rømningsvei (S-rom) -



- Utgang til sørvendt veranda med flott utsikt - NB! Rommet er ikke godkjent til varig opphold (s-rom).





- Biljardrom - NB! Rommet er ikke søkt om til kommunen og dermed ikke godkjent til varig opphold (s-rom)



- Soverom i utleiedel -



- Kjøkken i utleiedel -



- Bad i utleiedel -



- Velkommen til Vågavegen 16 -



- Velkommen til visning, husk påmelding -



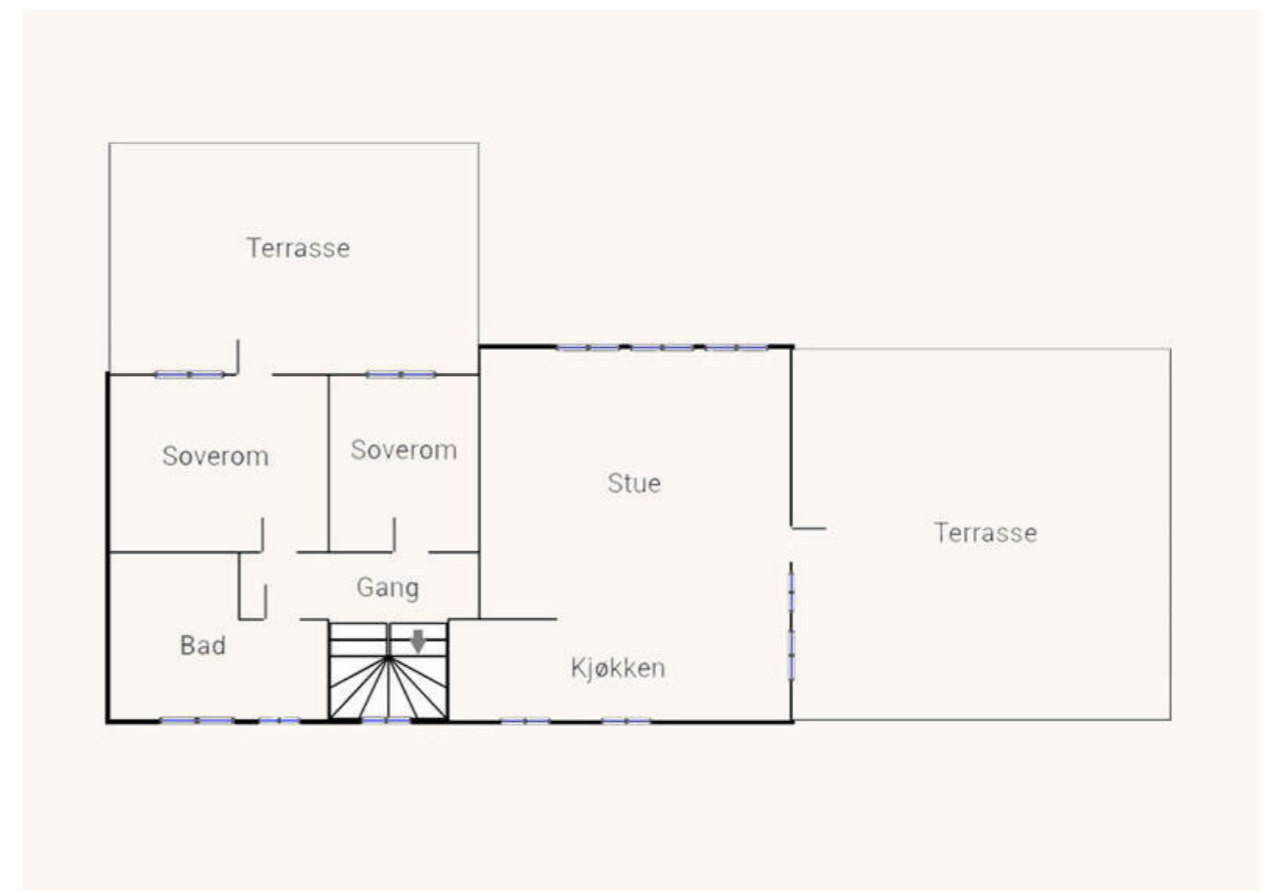
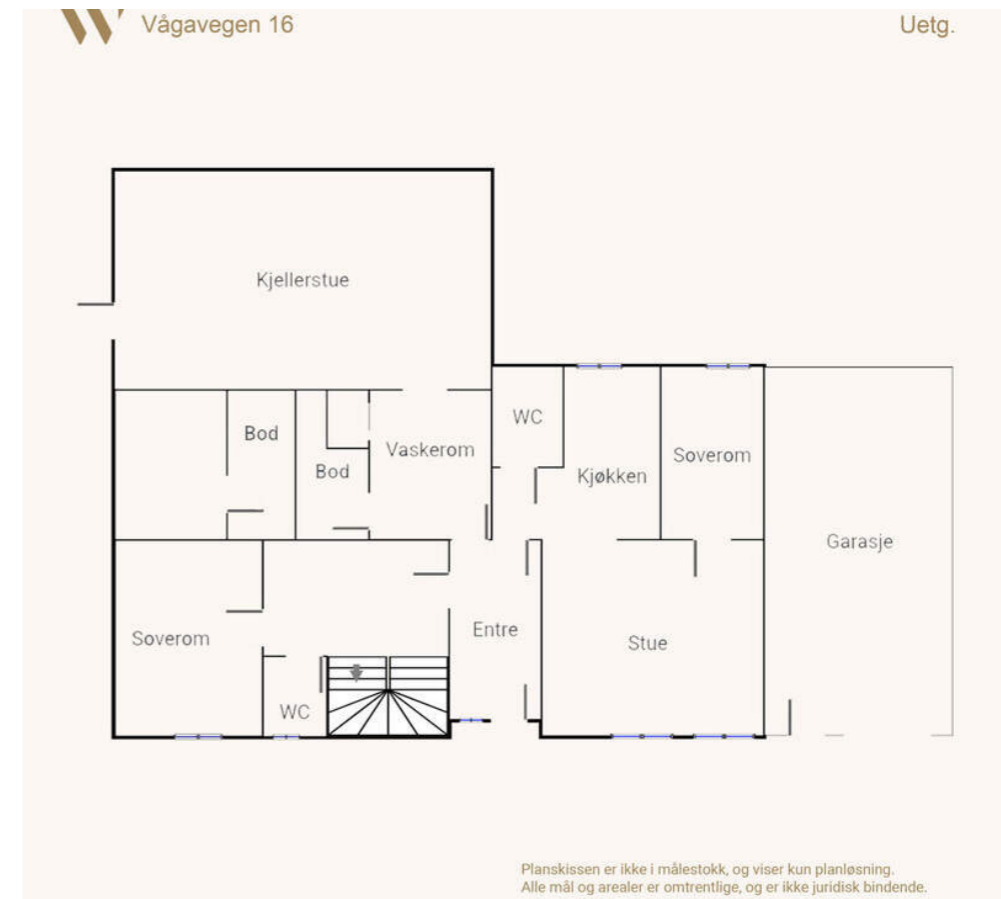
- Boligen har en skjermet og rolig beliggenhet -



- Frodige uteområder og stor hage -



PLANTEGNING



NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling ved Ben Inge Rasmussen har gleden av å presentere Vågavegen 16.

Enebolig over tre plan med mulighet for utleiedel i et rolig og etablert område. I perioden 2016-2019 ble flere deler av boligen oppgradert, blant annet nytt tak, nytt bad, utbygd loft, ny veranda, nytt elektrisk anlegg, nye vannrør i deler av huset og ny drenering. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage, flyplass og badestrand på Sørstrand.

6 soverom og 2 bad
Garasje på 32 kvm
Terrasser mot sør og vest på 37 og 33 kvm
Kort vei til Sørstrand folkeparkSørvendt og solrik tomt
50 m til busstopp og 250 m til barnehage
Utleiedel

Velkommen til visning, husk påmelding

ADRESSE

Vågavegen 16

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 28, BNR 639 i Kinn kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eiet

EIER

Sturla Ellingvåg

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 188 m²

Bra: 226 m²

Areal og fordeling pr etasje

U.etg: 111 kvm BRA / 80 kvm P-rom

1.etg: 94 kvm BRA / 94 kvm P-rom

Loft: 21 kvm BRA / 14 kvm P-rom

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

U.etg: Toalett (2,0m²), vaskerom (8,4m²), Soverom ved toalett (8,8m²), gang med trapp (11,3m²).

U. etg leilighet: Bad (2,9m²), kjøkken med gang (8,4m²), soverom ved kjøkken (7,3m²), stue (17,8m²).

1.etg: Bad (11,1m²), gang med trappeoppgang 10,9m², kjøkken/Stove (49,4m²), Soverom ved stove (9,0m²), Soverom ved bad (12,2m²).

Loft: rom mot øst (7,0m²), rom mot vest (7,1m²).

S-rom:

U. ett: Biljardrom (21,8m²)

Loft: Loftstove (7,0m²)

I tillegg medfølger 2 stk innvendige boder på ca. 9 kvm samt garasje på 32 kvm.

BYGGEÅR

1975

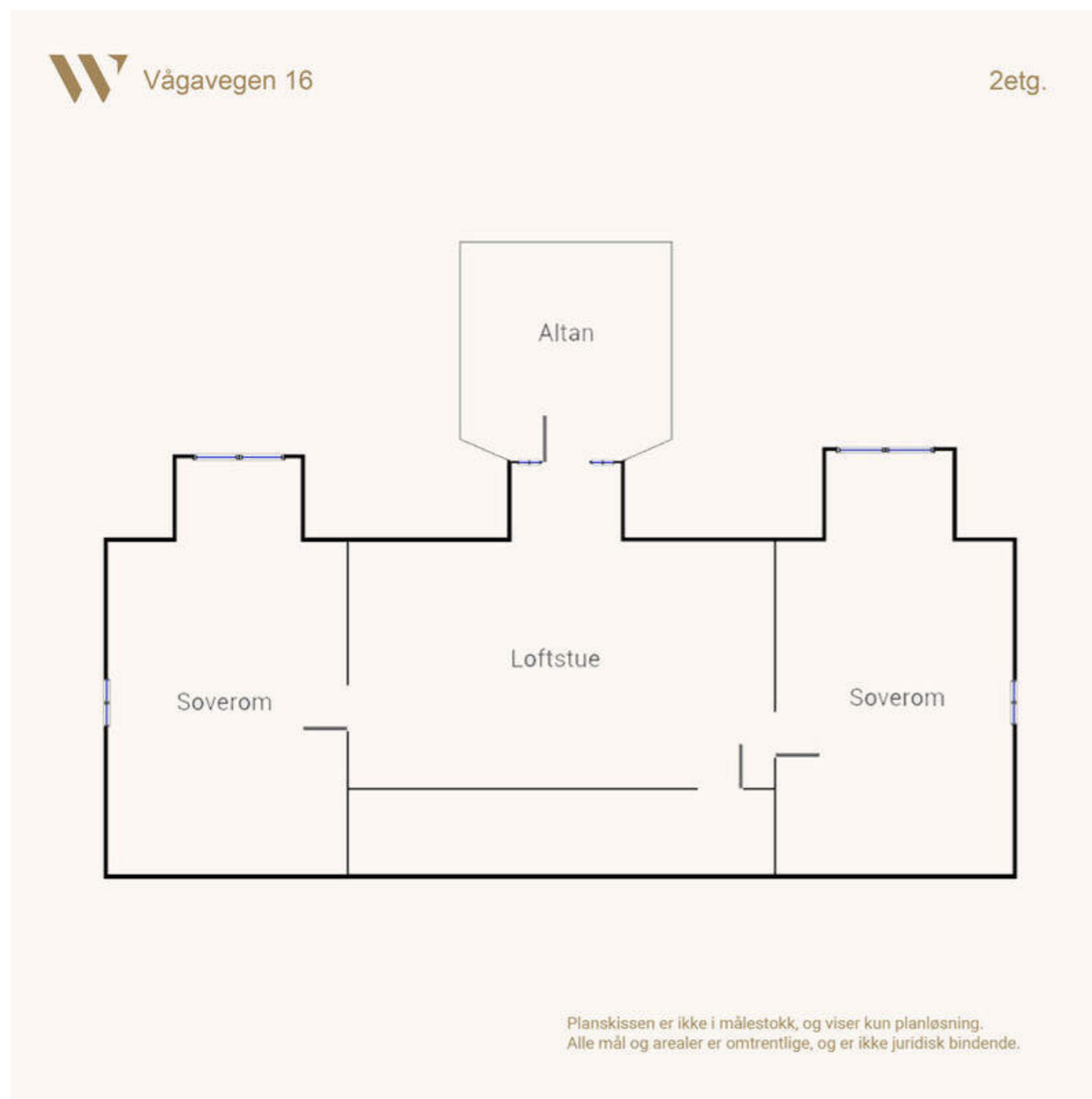
STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre og laminat benkeplate. Godt utnyttet med skap og benkeplass. Åpen løsning til stue.

Bad 1.etg:

Badet i 1. etg ble rehabilitert i 2016-2017 og har



flislagt gulv med gulvvarme. På vegg er det baderomsplater og i himling er det slette flater. Innredet med vegghengt toalett, urinal, benkeskap med dobbel servant, vegghengt skap, boblebadekar og dusjnische. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bad u.etg:

Badet i u.etg har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegg. I himling er det tak-ess. Innredet med toalett, servant og dusjhjørne med forheng.

VVS:

«Kobber rør» og «Rør i rør» vannforsyning og synlige avløpsrør i plast. Selger opplyser at alle kobberrør er byttet ut til rør-i-rør utenom til toalett i underetasje som hører til hoveddel, og til hybelleilighet.

El-anlegg:

Hovedbryter på 50A, ellers 18 kurser med automatsikringer.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Endringer etter byggeår iflg. selger:

- Bygd garasje til bolighus i 2002

Oppgraderingar i boligen mellom 2016-2019:

- Nytt bad 1. etg
- Malt vegger og tak i hele underetasje og 1 etasje innvendig
- Ny lettvegg i hybelleilighet
- Nye boder inntil vaskerom
- Nytt vaskerom i underetasje m/varmekabler
- Nytt biljardrom med varmekabler
- Nye rør i boligen unntatt til toalett i underetasje til hoveddel og hybelleilighet
- Nytt elektrisk anlegg over det aller meste + nytt sikringsskap
- Ny varmtvannstank til hoveddel
- Fjernet septiktank ute, lagt ny asfalt
- Nye vannrør inn til huset
- Ny internettledning inn til huset, fiber 70/70
- Nytt gulv i det meste av 1. etasje

- Bygd ut loft, utvidet til 6 soverom pluss loftstove
- Ny drenering rundt huset utendørs
- Ny terrasser mot vest og ny platting mot sør ute
- Ny veranda til loft på sørsiden
- Lagt nytt tak i 2018
- Eit nytt vindu i stue til leilighet i underetasje og på ett soverom ved stue i 1 etasje. - Ny garasjeport og garasjedør
- Ny murpuss ute, underetasje
- Malt huset utvendig i 2017
- Oppgradering utendørs i friområdet, lagt plen, plantet, heller, urtehage, åpnet opp etc.

TOMT

Eiet tomt. Skrående sørvendt tomt som er opparbeidet med plen, blomsterbed, prydbusker, forstøtningsmurer, naturstein og asfalt.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

911.9 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Geir Jonny Folkestad:
Grunn og fundamenter: Fundament av støpte betongkonstruksjoner og grunnmur oppført av Lecablokker og sementsteinsblokker på tilbygg.
Yttervegger: Yttervegger av 4" isolerte trekonstruksjoner med vindspærre.
Takkonstruksjoner: Sperretakskonstruksjon og undertak tekka med betongtakstein og suetaksbord og papp.
Gulvsystemer: Etasjeskiller av isolert trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

For komplett oversikt om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

OPPVARMING

Oppvarmingen består av varmekabler, varmepumpe og vedovn.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra 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.Verk 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

Vågavegen 16 ligger i flotte og rolige omgivelser med sentral og attraktiv beliggenhet. Her er det kort vei til Sørstrand Folkepark som byr på nyere turstier samt Florøs flotteste badeplass. Fra eiendommen er det ellers kort vei til barnehage og flyplass. Florø sentrum ligger kun ca. 1,8 km.

ADKOMST

Enkel adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Det vil ved fellesvisning bli skiltet med W Eiendomsmegling til eiendommen.

PARKERING

Parkering i garasje og på eiendommens tun.

BEBYGGELSE

Området består stort sett av eneboliger og noe rekkehus/tommansboliger

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.990.000,-

OMKOSTNINGER

3.990.000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

204,- (Panteattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
 99 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3
 990 000,-))
 12 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

 113 604,- (Omkostninger totalt)

4 103 604,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 4 103 604,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 878.994,- for år 2019

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.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.164.378,- for år 2019

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

4.400.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

27.497,- for år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing/branntilsyn, eiendomsskatt og renovasjon fra NOMIL (kr 4606,-). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

EIENDOMSSKATT

Kr 6.306,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

FORSIKRINGSSLSKAP

Frende

POLISENUMMER

4144213

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

15.03.1972 - Dokumentnr: 1076 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:4602 Gnr:28 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1297066 -
 Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:1401 Gnr:28 Bnr:639

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Kinn kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger følgende ferdigattester for boligen:
 - Nybygg/bustad hus, datert 08.02.1978
 - Ombygging og fasadeendring, datert 15.08.2019

- Bruksendring av 2 rom på loft til soverom, datert 02.09.2021

Rom på loft er i byggemeldt tegninger godkjent som disponible rom (s-rom).

I vedtak og datert 01.09.2021 og ferdigattest fra kommune datert 02.09.2021 er soverom mot øst og vest godkjent som soverom (p- rom).

Soverom overholder ikke lengre krav om godkjent rømningsvei med dagens vinduer. Dermed er soverom på loft ikke godkjent til soverom.

Loftstue mellom soverom er ikke omtalt i vedtak og ferdigattest, og er derfor byggemeldt og godkjent som disponibelt rom (s-rom).

Det blir registrert at trapp til loft ikke er plassert i henhold til tegninger.

Bod (s-rom) og vaskerom (p-rom) ved wc i kjeller er omgjort til soverom (p-rom).

2 boder (s-rom) ved vindfang og hall er omgjort til vaskerom (p-rom).

Det blir opplyst at biliardrom ikke er søkt til kommunen (s-rom).

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig jmf Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Det er ikke tilstrekkelig brannsikring mellom utleiedel og hovedhus.

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 regulert til boligformål ifølge Kinn kommune.

I forbindelse med reguleringsplan for Sørstrand friluftsområde, blir Vågavegen enveiskjørt og ytterst del av tomten til Vågavegen 16 vil bli ekspropriert av kommunen og omgjøres til fortau.

Flystøysone Rød: I slike områder er det restriktiv praksis med henhold til bygging/endring/utskilling av eiendommer.

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.

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

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

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

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

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

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

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

AVHENDINGSLOVEN

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling Sunnfjord har samarbeidsavtale med DNB for formidling av finansiering. Ta kontakt med megler om du ønsker tilbud på dette.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på kr 45 000,-. Videre skal selger betale kr. 5900,- for oppgjør, kr. 990,- for visning, kr. 9 900,- 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 4 700,-

OPPDRAKSNUMMER

12008421

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 07.03.2024.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Byggetegninger
Ferdigattest fra byggeår
Reguleringsplankart
Eiendomskart med grenser

MEGLER**ANSVARLIG MEGLER**

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

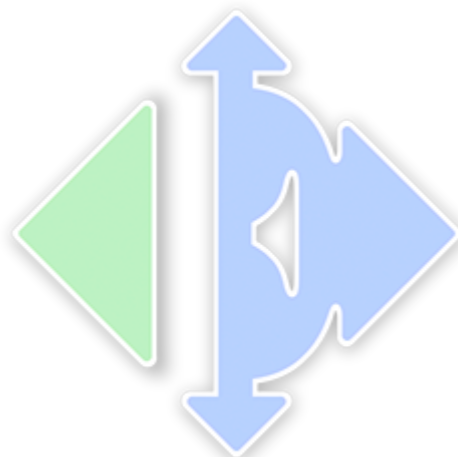
MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Hafstadvegen 23
6800 Førde
Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

EINEBUSTAD MED GARASJE
VÅGAVEGEN 16
6906 Florø



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
26	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 29/06/2023

Abrahamhjellen 15

Førde 6814

91106452

geir@sunnfjordtakstservice.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 639
Hjemmelshaver:	Sturla Ellingsvåg
Tomt:	I følge kommune kart 911 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Privat septikanlegg
Regulering:	Boliger
Offentl. avg. pr. år:	kr. 15 693,20,- i 2020. Renovasjonsgebyr kjem i tillegg
Forsikringsforhold:	Frende fullverdi, avtale nr. 537833
Ligningsverdi:	kr. 700 746,- i følge hjemmelshaver
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

23.06.2023

Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverende levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør hulltaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfeller. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredstiler dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfeller vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekkta til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøtende rom. Ved utslag/mistanke om fukt blir det tatt målingar i tre med pigger/hammer-elektrode. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller vere vanskeleg å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Forutsetning for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfeller kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemmelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.

Forutsetninger (hindringer):

Oppdragsgiver:

Sturla Ellingsvåg

Tilstede under

Nei, representert ved Nøkler

befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus, Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Skråande sørvendt tomt som er opparbeid med plen, blomsterbed, prydbusker. Forstøtningmur av leca murstein og naturstein, asfalt på tun og trapp til hage som er oppført av leca murstein der det er lagt skiferheller i trappetrinn. Uteområdet framstår som godt opparbeid. Det er fin utsikt frå tomta og gode solforhold. Det er turstiar i nærliggande områder.

PARKERING:

Parkering i garasje og på tun til eigedomen.

ENDRING AV OFFENTLEG VEG:

Vegen langs huset er planlagt envegskøyrt med fortau langs innkjørsel.

RADON:

Er det føretatt radonmåling av bustaden? Nei. Det er ikkje føretatt radonmåling av bustaden.

Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikøkning. Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.

§13-5. Radon.

1) Bygging skal prosjekterer og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

2) Følgende skal minst vere oppfylt: a) Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

UTLEIER SKAL MÅLE.

Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m³ har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere. Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.

DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

INTERVALL FOR RADONMÅLING.

Er det gjort tiltak mot radon i byggingen, bør man måle kvart femte år, oftere dersom radonproblemene har vært alvorlige.

I bygginge hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, byggingen eller ventilasjon i perioden.

Vurdering.

Det er ikkje føretatt radonmåling av bustaden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Anbefaler radonmåling av bustaden.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad med sokkelleilighet og garasje.

Fundament av støypte betongkonstruksjonar og grunnmur oppført av Lecablokker og sementsteinsblokker på tilbygg (biljard rom) som er innvendig påfora, isolert og plata med trefiberplater, utvendig er grunnmur fuksikra mot terreng med knotteplast. Ved inngangsparti er murveggen forblenda med teglstein, ellers er grunnmur over terreng pussa og malt. Golv i underetasje av betongkonstruksjonar mot grunn. Yttervegger av 4'' isolerte trekonstruksjoner med vindsperre, liggende og ståande trekledning på fasade, og innvendig fuktsperre og plateledning. Sperretakskonstruksjon og undertak tekka med betongtakstein og suetaksbord og papp. Kaldtloft blei påbygd i 2017 med tre arker der det er eit mindre målbart areal i kvar ark. Terrasse mot vest ved stove og plattung mot sør ved soverom i 1 etasje.

Veranda mot sør i loftetasje. Terrasse, plattung og veranda er oppført av impregnerte trekonstruksjonar.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av isolert trebjelkelag med flisar, laminat og golvbelegg i 1 etasje, og tak-ess i himling i underetasje.

Etasjeskille mellom 1 etasje og loft av isolert trebjelkelag med laminat på golv i alle rom på loft, og tak-ess i himling i 1 etasje. Det er føretatt nokon ombyggingar i bustaden etter byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1975 og tilbygd i underetasje mot vest i 2011 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggeår og tilbygningsår, byggemetode frå byggeår og tilbygningsår tilfredstiller ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbud og krav. Det er utført noko vedlikehold og oppgraderingar av bustaden etter byggeår, ein må likevell pårekne ytterlegare vedlikehold og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Det blir opplyst at ukvalifiserte personar har utført utvendig og innvendig arbeid som krever fagleg kvalifikasjonar som tømrrar, murar eller liknande, og det er derfor ikkje dokumentasjon på arbeid som er utført etter byggeår.

Det er registrert nokon feil og manglar i våtrom som er oppgradert, våtrom frå byggeår framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid og framstår i god stand på synfaringdagen.

ANNET:**OPPVARMING BUSTADEN.**

Varmekabler på bad i 1 etasje, vaskerom og gang i underetasje til hoveddel og biliardrom. luft til luft varmpumpe i trappeoppgang og idsted i stove. Varmekabler i heile sokkelleiligheta.

ENERGIMERKING.

Energimerking foretatt 12.08.2019 Med energikarakter F orange.

SKJEGGKRE ELLER ANDRE SKADEDYR.

Hjemelshaver opplyser at det ikke er observert skjeggkre eller andre skadedyr i bustaden.

ROMHØGDE.

Underetasje. Bad Leiligheit 2,38m, vaskerom 2,37m, Soverom ved toalett 2,37m, Soverom ved stove 2,40m, gang 2,41m, vindfang 2,41m kjøkken 2,39m, stove 2,39m, biliardrom 2,06m, bod 1. 2,41m, bod 2. 2,40m
1 Etasje. Bad 2,37m, vaskerom m, Hall/trapp m, kjøkken/Stove 2,39m, Soverom ved stove 2,38m, Soverom ved bad 2.38m, Gang 2,39m. Loft. Loftstove 2,0m, Soverom mot vest 2,0m, Soverom øst 2,0m.

EGENERKLÆRING.

Viser også til hjemmelshavers egenerklæring om "kjente feil eller mangler Ved boligen"

VERKTØY.

Følgende instrument/verktøy blei brukt under befaringa:

- Fuktdikator Tramex-Moisture Encounter Plus
- Laser avstandsmålar Leica D210
- Strek laser Hilti PMC 36.
- Meterstokk

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidt på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetragtningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år. - Dører en forventa levetid på 20-40 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 20-60 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 40-60 år.

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25-30 år.
- Shingel en forventa levetid på 20-25 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 30-50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 20-30 år.
- Teglstein en forventa levetid på 30-50 år.
- Skifer en forventa levetid på 50-80 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrøyr av kobbar: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturar: 10-25 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannsberedar: 15-30

DOKUMENTKONTROLL:

- Ferdigattest datert 02.02.1978
- Ferdigattest datert 02.09.2021
- Vedtak bruksendring av rom på loft
- Egedomskart med grenser
- Byggemeldte teikningar
- Tilknytning til offentlig vatn og avløp
- Egengerklæring

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**OVERFLATE UNDERETASJE TIL 1 ETASJE.**

Gulv: Flisar på vaskerom, ubehandla betonggolv i bod 1, laminat på soverom og biliardrom, gulvbelegg i øvrige rom. Vegg: Tapetstrier på soverom, malt tapet på toalett, malt murvegg i entre mot hybelleilighet, malte slette flater i øvrige rom. Tak: Malte slette flater i biliardrom og tak-ess som er overmalte øvrige rom.

OVERFLATE SOKKELLIGHEIT.

Gulv: Flisar på bad, laminat på kjøkken og golvbelegg i øvrige rom.

Vegg: Slette baderomsplater på bad, malte strier og malte slette flater i kjøkken/gang, malte trefiberplater med panelmønster og malte slette flater i stove, malte trefiberplater med panelmønster og malt brannmur på soverom.

Tak: Tak-ess som er overmalt i alle rom.

OVERFLATE I ETASJE.

Gulv: Fliser på bad, gulvbelegg på soverom ved bad, laminat i øvrige rom.

Vegg: Baderomsplater med flismønster på bad, tapet på soverom ved bad, malte slette flater i øvrige rom. Tak: Tak-ess som er overmalt i alle rom.

OVERFLATE LOFT.

Gulv: Laminat i alle rom.

Vegg: Malte trefiberplater med panelmønster i alle rom. Tak: Tak-ess i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggtekniske forhold som er relevante ved eierskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemelshaver opplyser:

- Bygd garasje til bustadhus i 2002

Oppgraderingar i bustaden mellom 2016-2019:

- Nytt bad 1. etg
- Malt vegger og tak i hele underetasje og 1 etasje innvendig
- Ny lettvegg i hybelleilighet
- Nye boder inntil vaskerom
- Nytt vaskerom i underetasje m/varmekabler
- Nytt biljardrom med varmekabler
- Nye rør i bustaden untatt til toalett i underetasje til hoveddel og hybelleilighet
- Nytt elektrisk anlegg over det aller meste + nytt sikringsskap
- Ny varmtvannstank til hoveddel
- Fjernet septiktank ute, lagt ny asfalt
- Nye vannrør inn til huset
- Ny internettledning inn til huset, fiber 70/70
- Nytt golv i det meste av 1. etasje
- Bygd ut loft, utvidet til 5 soverom pluss loftstove
- Ny drenering rundt huset utendørs
- Ny terrasser mot vest og ny platting mot sør ute
- Ny veranda til loft på sørsiden
- Lagt nytt tak i 2018
- Eit nytt vindu i stove til leiligheit i underetasje og på eit soverom ved stove i 1 etasje.
- Ny garasjeport og garasjedør
- Ny murpuss ute, underetasje
- Malt huset utvendig i 2017
- Oppgradering utendørs i friområdet, lagt plen, plantet, heller, urtehage.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 460 000,-	
- Fradrag:	2 160 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 300 000,-	3 300 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	265 000,-	
- Fradrag:	70 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	195 000,-	195 000,-

Tomteverdi: **905**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 4 400 000,-

Låneverdi: 3 750 000,-

Beskrivelse av markedsverdi:

Beregning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nevnt i takstrapporten når det gjeld beliggenhet og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedrørende vedlikehold etc. som er registrert på synfaring. I fradraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått fradrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salgsverdi er det takstmannen anser som sansynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vill ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelige pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledende ved omsetning av bustaden.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	80	31	111	122
1 etasje	94	0	94	100
Loft	14	7	2	23
Sum bygning	188	38	226	245

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Garasje	0	32	32	35
Sum bygning(er)	0	32	32	35

P-ROM:

Underetasje.

Toalett (2,0m²), vaskerom (8,4m²), Soverom ved toalett (8,8m²), gang med trapp (11,3m²), vindfang (5,9m²).

Underetasje leilighet.

Bad (2,9m²), kjøkken med gang (8,4m²), soverom ved kjøkken (7,3m²), stove (17,8m²).

1 Etasje.

Bad (11,1m²), gang med trappeoppgang 10,9m², kjøkken/Stove (49,4m²), Soverom ved stove (9,0m²), Soverom ved bad (12,2m²).

Loft.

Soverom mot øst (7,0m²), Soverom mot vest (7,1m²).

S-ROM:

Underetasje.

Garasje (32,0m²), bod 1 (3,3m²), bod 2 (5,1m²), biliardrom (21,8m²).

Loft.

Disponibelt (Loftstove) (7,0m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på stedet. BTA er beregnet.

Arealer som er opplistet under P/S-rom er nettoarealer for hvert rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikke medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for BRA og hhv P- og S-rom i arealoppstillingen.

I areal av S-rom inngår også areal av omsluttende vegger.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sidan det er egne måleregler for loft med skråtak, må ein vere oppmerksom på at gulvareal på loft ikkje må forvekslast med BRA. Bod i knevegg på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då bod ikkje har måleverdige areal i henhold til måleregler for loft.

Rom på loft er i byggemeldte teikningar godkjent som disponible rom (s-rom).

I vedtak og datert 01.09.2021 og ferdigattest frå kommune datert 02.09.2021 er soverom mot øst og vest godkjent som soverom (p-rom).

Loftstova mellom soveroma er ikkje omtalt i vedtak og ferdigattest, og er derfor byggemeldt og godkjent som disponibelt rom (s-rom).

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:****BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og takstmann med over 20 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

29/06/2023

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det blir opplyst at grunnmur er nypussa for ca. eit år sidan, og det er derfor ikkje mogleg å kontrollere om det er setningskader i grunnmuren. På tilgjengelege overflater til grunnmur på innsida er det ikkje registrert setningskader i grunnmur, og det blei opplyst at det ikkje var tegn til setningskader i grunnmuren ved utskifting av fuktsikring mot terreng. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

Retningsavvik på golv i kjeller:

Det er registrert noko retningsdifferanse på golv til grunn i kjeller.

Retningsavvik er målt tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

Fundament av støypte betongkonstruksjonar og grunnmur oppført av Lecablokker og sementsteinsblokker på tilbygg (biljard rom) som er innvendig påfora, isolert og plata med trefiberplater, utvendig er grunnmur fuktsikra mot terreng med knotteplast. Ved inngangsparti er murveggen forblenda med teglstein, ellers er grunnmur over terreng pussa og malt. Det blir opplyst av hjemmelshaver at tilbygg (biliardrom) har støypt dekke som tak der det er lagt membran og bygd platting over.

Det blir opplyst at det blei lagt ny drenering og knotteplast på grunnmur, og at grunnmur blei nypussa og malt over terreng i 2016.

Det er registrert sprekker i grunnmur vest for garasjeåpning.

Det er registrert fukt på innsida av grunnmur i garasje og utfora vegg mot terreng i bustaden, og drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg utført og har behov for utbetring.

Fukt i grunnmur og golv mot grunn kan og vere kapilærsug i grunnmur og golv frå byggegrunn, noko som kan vere meir omfattande å utbetre.

Anbefaler nærmare kontroll til årsak til fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i henhold til gjeldende anvisninger. Drenering er ikkje kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringen er ukjent på synfaringdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har:

- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

Merknader: TG3 pga. sprekker i grunnmur, det er registrert fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn som må utbetrast.

Ingen 1.2 Kryp kjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, følge hjemmelshaver er det ikkje krypkjeller i bustaden.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader: TG2 pga det er registrert terrengfall mot grunnmur.

TG 2 1.4 Støttemurer

Forstøtningmur av naturstein, betong og murstein av lettklinkarbetong, det er registrert sprekker i støttemur av lettklinkarbetong ved garasjeport etter antatt jordtrykk mot støttemur

Merknader: TG2 pga. sprekker i støttemur ved garasjeport.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje inspisert då det er ein lukka konstruksjon. For inspeksjon krevest det destruktive åpningar, noko som ikkje blei føretatt på synfaringdagen.

Yttervegger er oppført som 4'' isolert bindingsverk/trekonstruksjonar. Det er ikkje registrert svikt i konstruksjonen ved visuell synfaring. Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje inspisert da det er en lukka konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noko som ikkje blei foretatt på synfaringdagen.

Det er tegn til at nedre del av ståande kledningsbord på vegg mot vest er skifta ut. Det blir opplyst at utvendig kledningsbord var nymalt i 2016.

Det er registrert sprekker i veggkledning grunna fuktskade og normal uttørking.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje inspisert da det er en lukka konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noko som ikkje blei foretatt på synfaringdagen.

Lufting av utvendig kledning er dårleg ventilert og vil som følge av det vere meir utsatt for fuktskade.

Det er registrert sprekker og spredt fukt/råteskader på veggkledning som bør skiftast ut.

Der det er fukt/råteskader på veggkledning kan det vere fare for følgeskader i bakomliggende veggkonstruksjon.

I følge NBI «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har:

- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje montert museband i nedre del av veggkledning, veggkledning er dårleg ventilert.

TG3 pga. det er registrert sprekker i veggkledning og fukt/råteskader på veggkledning som framstår med behov for vedlikehold/utskifting.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDUER.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

H-vindu med 2-lags isolerglass i trekarm. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i bustaden. Dei store vindua i stova er frå 1989 og dei små vindua ved verandadøra i stova er frå 2003, eit vindu i kjelleretasjen er frå 1988. Vindu på soverom ved bad i 1 etasje bytta i 2008.

Det er bytta eit vindu i stove i hybelleilegheit og eit vindu på soverom ved stove i 1 etasje i 2020.

Energi vindu mot sør på loft er nye i forbindelse med ombygging av loft i 2017. Øvrige vinduer på loft er frå byggeår og framstår med behov for vedlikehold/utskifting.

Vinduer frå byggeår og vinduer som har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" framstår med behov for vedlikehold/utskifting.

Vinduer på soverom i hybelleiligheit og soverom på loft er ikkje godkjent som rømningsvei.

Vindu i biliardrom og soverom i hybelleiligheit tilfredstiller ikkje krav til rom for varig opphold då vindu ikkje er tilstrekkelig stort til å gi nok dagslys til rom for varig opphold.

Vinduslister er montert mot beslag uten dryppkant og er utsatt for fukt råteskader.

YTTERDØRER.

Ytterdør til underetasje og til biliardrom med glassfelt i trekarm. Verandadører med glassfelt i trekarm i stove, soverom og loftstove.

Ytterdør til underetasje frå byggeår.

Ytterdør til biliardrom frå 2016.

Verandadør i stove frå 1994.

Verandadør på soverom frå 2003.

Verandadør på loft frå 2017.

Motorisert aluminiumsport i garasje montert etter 2016.

Ytterdør i underetasje til tun framstår med eldre standard og er moden for utskifting, verandadør i stove framstår med utvendig fuktskade og er modne for utskifting, verandadør på soverom i 1 etasje og ytterdør til biliardrom har begyndande fuktskade og er modne for vedlikehold/utskifting. Ellers framstår verandadør på loft, ytterdør til garasje og garasjeport i god stand på synfaringdagen.

Verandadører og vinduer mot sør og vest er ekstra utsatt for vanninntrenging.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Merknader: TG2 pga. Vinduer frå byggeår og vinduer som har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" framstår med behov for vedlikehold/utskifting, Vinduer på soverom i underetasje, biliardrom og soverom på loft er ikkje godkjent som rømningsvei, og tilfredstiller ikkje krav for tilstrekkeleg dagslys til rom for varig opphold, og verandadører som framstår med fuktskader og elde og slitsje er modne for utskifting.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Det registreres luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet. Det er ingen skader som tilseier at det ikkje er tilstrekkeleg lufting, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting uten å gjere til dels store fysiske inngrep.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016 i følge hjemmelshaver.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takkonstruksjon av takstolar tekka med taksteinimiterte stålplater (Decra) med undertak av trefiberplater. Det blir opplyst at yttertak og undertak er skifta i 2016.

Undertak og taklekter er ikkje mogleg å kontrollere uten destruktive tiltak som demontering av Decra takplater, noko som ikkje blir utført på synfaringdagen.

Det er forsøkt tette med sjølvklebende tetteband over mønepanne og gavlbleslag. Tetteband er ikkje tilstrekkeleg monterrt då det er fare for lekkasje under tetteband, og nokon mønepanner ved arker er skrudd gjennom tetteband noko som kan forårsake lekkasje.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventet levetid for utskifting på: Kort/middels/lang 10/30/50 år.
- Betongtakstein en forventet levetid på 30-60 år.
- Sveits papp en forventet levetid på 25-30 år.
- Shingel en forventet levetid på 20-25 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 30-50 år.
- Utvendige beslag en forventet levetid på 20-30 år.
- Teglstein en forventet levetid på 30-50 år.
- Skifer en forventet levetid på 50-80 år.
- Asfaltshingel en forventet levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet levetid på 20-30 år.
- Takrenner i aluminium en forventet levetid på 25-35 år.

Merknader: TG2 pga. tetteband over mønepanne og gavlbleslag som ikkje er tilstrekkeleg monterrt då det er fare for lekkasje under tetteband, og nokon mønepanner ved arker er skrudd gjennom tetteband noko som kan forårsake lekkasje.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje vurdert då det er opphaldsvêr og tørt på synfaringdagen, det er registrert tegn til lekkasje i renneskøyt ved verandadør til soverom mot sørøst.

Det er registrert noko rettningsavvik på takrenner.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Takrenner og nedløp en forventet levetid på 20-30 år.

Merknader:

5. Loft**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploit.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertak.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at loft blei innreda i 2017

Det blei ikkje registrert biologiske skadegjørere på synfaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at det ikkje er registrert tegn til lekkasjer, fuktskjolder, kondens og liknande ved pipe, overganger i bjelker og takluker. Det er ikkje registrert avvik ut i frå det ein kan forvente med tanke på alder på synfaringsdagen.

Det blir opplyst at bygging av loft er utført av ufaglert/eigeninsats, og det derfor ikkje dokumentasjon på ombygging.

Merknader: TG2 pga. bygging av loft er utført av ufaglert/eigeninsats uten dokumentasjon.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

TERRASSE 1 ETASJE VED STOVE.

Utgang frå stove mot vest.

Terrasse mot sørvest på ca. 37m² oppført i 2016 av impregnerte trekonstruksjonar over betong tak til garasje. Det blir opplyst av hjemmelshaver at under terrasse er det støypt tak over garasje som er tekka med smøremembran.

Terrasse framstår med noko slitasje og sprekker i terrassebord, og er modne for vedlikehold.

Det er ikkje tilstrekkeleg klaring mellom terrassebord og veggkledning som er utsatt for fukt og råteskader.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om konstruksjonen er forsvarleg festa då innfesting er skult under terrassebord. Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

PLATTING 1 ETASJE VED SOVEROM.

Utgang frå soverom mot sør.

Platting mot sør på ca. 33m² oppført i 2016 av impregnerte trekonstruksjonar.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at under terrasse er det støypt tak over biliardrom som er tekka med smøremembran.

Platting framstår med noko slitasje og sprekker i terrassebord, og er modne for vedlikehold.

Det er ikkje tilstrekkeleg klaring mellom terrassebord og veggkledning som er utsatt for fukt og råteskader.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om konstruksjonen er forsvarleg festa då innfesting er skult under terrassebord. Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

VERANDA PÅ LOFT.

Veranda oppført ved midterste arka på loft med verandadør mot sør.

Veranda mot sørvest på ca. 9m² oppført i 2017 av impregnerte trekonstruksjonar.

Veranda er tekka med stålkassetar mellom bjelkelag.

Det er ikkje fall på veranda, det er tilstrekkeleg med fall på stålkassetar mellom terrassebord.

Verandaer framstår med noko slitasje og sprekker i terrassebord, og er modne for vedlikehold.

Konstruksjonen blir vurdert til å vere forsvarleg festa.

Merknader: TG2 pga. terrasse, platting og veranda framstår med behov for vedlikehold.

7. Piper og ildsteder**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er innvendig pussa og malt, og heildekkande pipehatt over yttertak.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering.

Pipe og ildsteder anbefales kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

Merknader:

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

ETASJESKILLE MELLOM 1 ETASJE OG UNDERETASJE.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje i isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert noko rettningsdifferanse på etasjeskille mot underetasje, største rettningsdifferanse som er målt er 22mm og er målt på soverom mot øst.

Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

På synfaringsdagen er det ikkje tegn til svikt i sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko rettningsdifferanse og knirk i etasjeskille, hovedsakelig på soverom ved bad.

TRAPP.

Trapp til underetasje frå byggeår med belegg i trappetrinn og lakka vingar og malt rekkverk. Trappen fremstår med bruksslitasje etter byggeår og er moden for vedlikehold, det er registrert noko knirk i trapp.

ETASJESKILLE MELLOM 1 ETASJE OG LOFT.

Etasjeskille mellom 1 etasje og loft i isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert noko rettningsdifferanse på etasjeskille (7-8mm).

Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

På synfaringsdagen er det ikkje tegn til svikt i sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko rettningsdifferanse på etasjeskille.

TRAPP.

Sambatrapp i lakka stålkonstruksjon med beisa trappetrinn og handre i treverk, sjølve rekkverket er av lakka stål med spiler av børsta stål. Den eine spila er defekt.

Trapp er ikkje montert i henhold til teikningar.

Det er ikkje tilstrekkelig fri høgde mellom tredrager i tak i stove og trapp.

Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Merknader: TG2 pga. det er registrert rettningsdifferanse på etasjeskillere og knirk i trapp til underetasje, trapp frå stove til loft har ikkje tilfredstillande fri høgde til drager i tak og trapp har defekt spil i rekkverk.

9. Rom under terreng**9.1 Underetasje****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Beskrivelse gjeld alle rom i underetasje og garasje.

Grunnmursvegg mot terreng av lettklinkarstein som er innvendig pussa og malt i bod og kjøkken, og påfora og plata i øvrige rom.

I garasje er ikkje grunnmursvegg overflatebehandla.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av roma med ventil i veggar og det er ikkje lufting i dørterskel frå tilstøtande rom.

Tilluft og avtrekk blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.

Det var ikkje mogleg å kontrollere om det er tegn til settninger/sprekker på innside av grunnmur mot terreng då den er utfora og plata, og utvendig tillfylt. Det er registrert fukt og saltutslag på grunnmursvegg i bod, kjøkken til sokkelleilighet og i garasje. I øvrige veggar er det registrert fukt og småkryp i vegg som ikkje er artsidentifisert, noko som må utbetrast.

Det blei utført fuktsøk i tak i biliardrom med fuktsøker der det blei registrert fukt.

Hjemelshaver opplyser at over biliardrom er tak av støypt plate som er tekka med membran og det er bygd terrasse over plate.

Det er ikkje mogleg å kontrollere diffusjonssperre mot kald sone uten å utføre destruktive åpninger i konstruksjonen, noko som ikkje blei foretatt på synfaringsdagen.

Det er registrert at det er montert el-boksar i yttervegg som mest sansynleg har punktert diffusjonssperre, det var ikkje mogleg å kontrollere om ev. punktering i diffusjonssperre er tilstrekkeleg tetta rundt el-boks.

Vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader: TG2 pga. fukt, saltutslag og småkryp i veggar som må utbetrast.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse gjeld alle rom i underetasje og garasje.

Støypt golv mot grunn med overflater av ubehandla betonggolv, laminat, golvbelegg og flis.

Det er registrert knirk enkelte plassar i golv med laminat.

Det er søkt etter fukt i golv mot grunn i underetasje de det er registrert fukt i golv, fukt i golv mot grunn kan komme av kapilærsug i betongen grunna fukt i grunnen under bustaden.

Merknader: TG2 pga det er registrert fukt i golv mot grunn.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse gjeld alle rom i underetasje og garasje.

Det er føretatt hulltaking i påfora vegg mot terreng. Det blei registrert fukt og småkryp i påfora vegg som ikkje er artsidentifisert, og det er registrert fukt og saltutslag på vegg som ikkje er påfora. Småkryp er registrert hovedsakleg i påfora vegg i biliardrom. Fukt i vegg kan komme av dårleg drenering og fuktsikring av grunnmursvegg eller kapilærsug frå byggegrunn til grunnmursvegg som trekker opp i påfora veggkonstruksjon.

Det er registrert fukt i golv mot grunn ved fuktsøk. Fukt som er registrert i golv er truleg kapilærsug i betonggolv grunna manglande drenering under bustaden og manglande fuktsikring mot grunn under betonggolv.

Viser ellers til punkt 1.1 "Byggegrunn, fundamenter og grunnmur" og 1.3 "Drenering" for meir informasjon om fuktsikring og drenering av bustaden.

Merknader: TG3 pga det er registrert fukt og småkryp i vegg, og fukt i golv mot grunn som må utbetrast.

10. Våtrom

10.1 Bad underetasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventilert som kan åpnes.

Tak-ess i tak som er overmalte, slette baderomsplater på vegg.

Overflater framstår med standard frå byggeår. Bedromsplater er ikkje fuga mot sokkelflis, monteringshull i dusjsone som ikkje er tetta, det er skade på veggplater i hjørne mot gang/kjøkken, og maling i tak flasser. Badet framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Ventil i vegg med naturleg avtrekk som ikkje er tilstrekkeleg for ventilering av våtromet, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år. - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flisar på gulv.

Det er registrert sprekker i fuger enkelte plassar.

Det er ikkje luftespalte i terskel for tilluft frå tilstøtande rom, og det er ikkje tilstrekkeleg tettesjikt ved terskel.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell mellom sluk og golv ved dør.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. -

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre jarnsluk frå byggeår, det er ikkje registrert mansjett eller membran i sluk og det blir derfor antatt at det ikkje er montert membran på golv under flis.

Badet framstår med elde, slitasje, feil og manglar, og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare på samme måte som synlige bygningsdeler då dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flislegging da våtrommet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010). Det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Fuktmåling:

Det var ikkje mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom då det er montert kjøkkeninnredning på vegg bak våtsone.

Det blir og vurdert til å ikkje vere hensigsmessig å føreta hulltaking då badet framstår med elde og slitasje, og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Ev. feil og manglar som fukt i vegg vil bli avdekka og utbetra ved oppgradering av badet.

Det ble registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på skøyta i baderosplater.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet levetid på 6-14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på skøyta i baderosplater, sluk er moden for utskifting, og badet framstår med behov for oppgradering til dagens standard og krav.

10.2 Vaskerom underetasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Tak-ess i tak som er overmalte, malte slette flater på vegg.

Det er deler av overflater på vegg og golv som er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater. Det blir opplyst at vaskerommet er rehabilitert mellom 2016-2019.

Via ventil i vegg med naturleg avtrekk til tilstøtande rom noko som ikkje gir tilfredsstillande ventilering av våtrommet, og vil føre fuktig luft til tilstøtande rom.

Det er deler av overflater på vegg og golv som ikkje er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater på synfaringsdagen. Overflater som er tilgjengelege for kontroll framstår generelt i god stand på synfaringsdagen. Anbefaler grundigare kontroll av overflater ved ev. eigarskifte.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. manglende ventilering av våtrommet, og det er begrensa tilkomst til overflater for kontroll.

TG 2 10.2.2 Overflate golv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på golv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flisar på golv.

Det er deler av overflater på vegg og golv som ikkje er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater. Det blir opplyst at vaskerommet er rehabilitert mellom 2016-2019.

Det er deler av overflater på vegg og golv som er kontrollerte pga. begrensa tilkomst til overflater. Overflater som er tilgjengelege for kontroll framstår generelt i god stand på synfaringsdagen, det er registrert bom under flis ved dør til gang. Anbefaler grundigare kontroll av overflater ved ev. eigarskifte.

Det er kunn tilgjengelege overflater som er kontrollert, det er registrert bom under flis ved dør til gang.

Det er registrert bom under flis ved dør til gang.

Golv har ikkje tilstrekkelig med fall for ev. lekasjevann skal bli ført til sluk.

Terskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande då det ikkje er luftespalte for tilluft frå tilstøtande rom og det er ikkje tilstrekkeleg høgde for tettesjikt ved terskel.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til golv ved dør.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. det er manglende fall på golv til sluk for ev. lekasjevann skal bli ført til sluk, det er registrert bom under flis ved dør til gang og det er begrensa tilgang til overflater for kontroll.

Membranen er fra ca. -

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, det er ikke registrert mansjett eller membran i sluk og det blir derfor antatt at det ikke er montert membran på golv under flis.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Det er påvist feil utførelse da det ikke er registrert mansjett eller membran i sluk, og det ikke er tilstrekkeleg fall på golv til sluk.

Synleg avløpsrør under utslagsvask er ikke montert på synfaringdagen og det er ikke tilfredstillande ventilering av våtromet.

Vaskeromet blir vurdert til å ikke vere fagmessig utført på grunn av feil utførelse som ikke tilfredstiller tekniske krav til våtrom som gjaldt ved rehabiliterings tidspunktet, anbefaler å utbetre feil og manglar ved vaskeromet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare på samme måte som synlige bygningsdeler da dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flislegging da våtromet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikke føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikke blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Fuktmåling:

Det var ikke mogleg å føreta hulltaking i vegg frå tilstøtande rom då våtsone på vaskerom er på vegg mot bad og ein ikke kan føreta hulltaking i tettesjikt på bad.

Det ble ikke registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på vegg til vaskerom.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det var krav om dokumentasjon da badet ble bygget, det er ikke lagt fram dokumentasjon på synfaringdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet levetid på 6-14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. arbeidet blir vurdert til å ikke vere fagmessig utført då det ikke er registrert mansjett eller membran i sluk, det er ikke tilstrekkeleg fall på golv til sluk, synleg avløpsrør under utslagsvask er ikke montert på synfaringdagen og det er ikke tilfredstillande ventilering av våtromet, og det ikke var mogleg å føreta hulltaking frå tilstøtande rom.

10.3 Bad 1 etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

IKEA baderomsinredning med slette frontar.

Malte slette flater i tak, baderomsplater med flismønster på vegg.

Det blir opplyst at bad er rehabilitert i 2016-2019 der bad er slått saman med eit soverom. Rehabilitering av badet er utført av ufaglært/eigeninnsats, det er kun rørleggararbeid og elektrikkararbeid som er utført av faglært firma.

Elektrisk vifte i vegg, det er ikke registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøtande rom, og ventilering blir derfor vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg.

Det er ikke mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år. - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/eigeninnsats og er ikke dokumentert.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flisar på golv.

Det blir opplyst at bad er rehabilitert i 2016-2019 der bad er slått saman med eit soverom. Rehabilitering av badet er utført av ufaglært og eigeninnsats, det er kun rørleggararbeid og elektrikkararbeid som er utført av faglært firma.

Det er registrert hulrom under fliser enkelte plasser.

Det er registrert misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer.

Golv tilfredstillar ikkje krav til fall mot sluk.

I dusjsone samlar det seg ein vanddam ved sluk pga manglande/feil fall i dusjsone.

Terskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande då det ikkje er tilstrekkeleg tetting med membran opp under terskel, og det er ikkje tilstrekkeleg lufting under terskel.

Det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør.

Fall å golv på våtrommet blir vurdert til å ha behov for utbetring.

Bad og soverom ved bad er slått saman og bygd om til eit stort bad i 2016.

Golvoverflater framstår generelt i god stand på synfaringdagen. Badet blir vurdert til å ikkje ha tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør, avstand målt frå topp flis til topp sluk er 13mm (krav frå topp sluk til topp membran som er under flis er 25mm).

Fall å golv på våtrommet blir vurdert til å ha behov for utbetring.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringdagen.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/egeninnsats og er ikkje dokumentert, det er manglande fall på golv til sluk og manglande høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør, terskel er ikkje tilfredstillande, det er misfarging av fuger i dusjsone, og det er feil fall på golv i dusjsone.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. -Ikkje reistrert membran eller mansjett.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Plastsluk i dusjsonen med klemmring og vannlås.

Det er ikkje registrert mansjett klemt under klemmring eller membran i sluk, noko som tyder på at membran og mansjett ikkje er utført etter gjeldande reglar og krav.

Det er ikkje mogleg å bekrefte om det er lagt membran under flisar ved visuell synfaring, og det er derfor usikkert om det er membran under fliser.

Det er påvist feil utførelse då det ikkje er registrert mansjett eller membran i sluk, og det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv til sluk.

Det er ikkje tilfredstillande ventilering av våtrommet.

Badet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført på grunn av feil utførelse som ikkje tilfredstillar tekniske krav til våtrom som gjaldt ved rehabilitering av badet, ein må pårekne utbetring av feil og manglar ved badet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare på samme måte som synlige bygningsdeler då dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsone før flislegging da våtrommet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Det er ikkje mogleg for hulltaking i vegg frå tilstøtande rom då det er tunge møblar mot vegg som ikkje lar seg flytte på synfaringdagen, anbefaler hulltaking og kontroll i vegg ved flytting av møbler. Øvrige våtsone er mot yttervegg der det ikkje er mogleg å føreta hulltaking.

Det blei søkt etter fukt i skøytyar på baderomsplater der det blei registrert fuktutslag på fuktsøker i plateskøytyar i våtsone på synfaringdagen.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010). Dokumentasjon er ikkje framlagt på synfaringdagen, badet er oppgradert av ufaglært/eigeninnsats.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet levetid på 6-14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er registrert membran eller mansjett i sluk noko som tyder på at membran og mansjett ikkje er utført etter gjeldande reglar og krav, det ikkje var tilgang for å utføre fuktsøk frå tilstøtande rom på synfaringdagen, og badet er oppgradert av ufaglært/eigeninnsats ute dokumentasjon på badet.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken hybel

TG 2 11.1 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

BESKRIVELSE AV KJØKKEN:

Plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeår med slette frontar og respatex benkeplate med malte veggflater over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er vurdert som moden for utskifting. Det er registrert noko hakk og riper på benkeplate og slitasje generelt på kjøkken. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.

Merknader: TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for utskifting.

11.2 Kjøkken 1 etasje

TG 2 11.2 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

BESKRIVELSE AV KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning frå byggeår med profilerte frontar av heiltre og laminat benkeplate med flisar over benk bak platetopp, bak kjøkkenvasken er det vindu. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, kokeplate og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet frå byggeår framstår med elde og slitasje og er moden for oppgradering, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. Riper og hakk på benkeplater og kjøkkenfrontar, løse hengsler på nokon dører og nokon skuffefrontar må justerast. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran. Ein må pårekne oppgradering av kjøkken.

Merknader: TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for oppgradering.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

OVERFLATER LOFT.

Overflater framstår generelt i god stangd på synfaringsdagen, det er registrert at nokon lister i tak og skråtak har løsna.

OVERFLATER I 1 ETASJE.

Det blir opplyst at det er nye overflater på bad og stove samt øvrige veggar og tak er overflatebehandla i 2016, det er og lagt nye laminatgolv i stove, kjøkken og gang i 2016. Golvbelegg på soverom ved bad er frå byggeår og framstår med elde og slitasje.

Det er registrert noko sprekker i tak på bad og ein ser tydeleg der loftsluke har vert tidlegare.

Det er registrert noko svelling i skjøyte på laminatgolv på soverom og ein ser noko rettningsdifferanse i himling i stove.

Det er registrert noko ugjevne plater i himlinger og rettningsavvik på tak i stove.

OVERFLATER UNDERETASJE TIL 1 ETASJE.

Det blir opplyst at det er nye vegg overflater på toalett, og at veggar og tak er overflatebehandla i 2016.

Det er registrert fuktskade i tak på soverom ved toalett, i tak på toalett og i bod mot yttervegg etter vannlekasje på bad i 1 etasje. Det er registrert noko ugjevne plateskøyte i himlinger og golvbelegg framstår med elde og slitasje.

OVERFLATER SOKKELLEILIGHEIT.

Det blir opplyst at veggar og tak er overflatebehandla og at det er lagt nytt laminatgolv på kjøkken i 2016. Det er registrert noko bruksslitasje på golv i hybelleiligheta der golvbelegg i stove og soverom har løsna enkelte plassar, og det er monteringshull og på veggar generelt.

Det er registrert noko ugjevne plateskøyte i himlinger.

Det er ikkje mogleg å flytte på møblar, tepper eller liknande for kontroll, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollerte.

Merknader: TG2 pga. overflater på toalett, soverom og bod framstår med vannskader, og overflater som framstår med elde og slitasje har behov for oppgradering.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1975

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

INNVENDIG.

«Kobber rør» og «Rør i rør» vannforsyning og synlige avløpsrør i plast i benkeskap.
- Ikke funnet lekkasjer på befaringdagen.

Stoppekran er lokalisert i vaskerom, synlege vannrør og stoppekran og er funksjonstesta og fremstår med elde og slitasje på synfaringdagen.

Det blir opplyst at alle Kobber rør er bytta ut til Rør i rør utenom kobber rør til toalett i underetasje som høyrer til hovedel, og kobber rør til hybelleiligheit og i grunnen under bustaden. Gjenverande kobber rør er i ferd med ha å bruke opp sin brukstid i følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» og er moden for vedlikehold/utskifting.

Synleg avløpsrør under utslagsvask er ikkje montert på synfaringdagen.

Nokon nye rør er ikkje isolerte eller lekasjesikra med trekkerør.

Stakeluke for avløpsrør er lokalisert i vaskerom.

UTVENDIG.

Utvendige røyropplegg fram til offentlig ledningsnett er antatt frå byggeår og er av ukjente materiale. Utvendig røyropplegg er ikkje tilgjengeleg for kontroll og tilstand er derfor ukjent.

VVS- anlegg er ikke fulstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobbar: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturar: 10-25 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30.

Merknader: TG2 pga. alder på gjenverande kobber rør som blir vurdert som modne for utskifting, og alder og tilstand på utvendig røyropplegg er ikkje kjent.

TG 2 13.2 Varmtvannbereder

Varmtvannbereder er fra ca. 2015

Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannberedar i vaskerom frå 2015 på 287L. Varmtvannberedar med ukjent produksjonsår innebygd i kjøkkenbenk til utleigedel på 125L. Det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tanker, noko som kan føre til vannskader i konstruksjonane ved ev. vannlekasje.

I følge NBI «Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar» blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannberedar: 15-30 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje tilkomst til vv-bereder i benkeskap på kjøkken for kontroll og alder vv- bereder på kjøkken, og bereder er ikkje lekasjesikra.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. -

©dbare.com

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. -

Det var sist inspisert ca. -

Det var rengjort ca. -

Anlegget ble sist fornyet ca. -

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon i bustaden med elektrisk vifte på bad.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillende.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er tilfredsstillande ventilering av bustaden.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom i underetasje ved trapp.

Toalettrom framstod med standard frå byggeår, det er registrert svelling i tak etter tidlegare lekasje frå bad i 1 etasje som er utbeta.

Toalettrom blir vurdert som moden for oppgradering.

Merknader: TG2 pga. toalettrom blir vurdert som moden for oppgradering.

14. Garasje – uthus**TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Garasje på 32m² frå 2002 som er bygd til bustadhus med støypt plate og såle mot grunn, over såle er veggjar oppført av leca murstein. Murveggjar er ikkje overflatebehandla innvendig og framstår med fukt og saltutslag, ved fuktøk er det registrert fuktutslag på veggjar mot terreng og golv mot grunn. Det er støypt tak over garasje som er innvendig isolert med isopor og utvendig er det bygd terrasse over støypt garasjetak, det blir opplyst at tak over garasje er utvendig tekka med membran under terrasse. Det er 1 stk. motoriserte vedlikeholdsfri aluminiums port og 1 stk. vedlikeholdsfri aluminiums dør til garasje.

Merknader: TG3 pga. fukt i garasjogolv og veggjar.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**TG 2** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. -

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. -

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i teknisk rom med hovedsikring på 50A, ellers 18 kurser med automatsikringer.

Det blir opplyst at det er utført noko oppgradering av det elektriske anlegget, dokumentasjon på oppgraderingar er ikkje lagt fram på synfaringsdagen.

Det er nytta ein del skøyteledninga i bustaden.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på om det har vert el-tilsyn av det elektriske anlegget i løpet av dei 5 siste åra.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert branttilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringer ikkje blir ofte utløst.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon eller samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon av oppgradering på det elektriske anlegget, og det er nytta ein del skøyteledninga i bustaden.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Bod (s-rom) og vaskerom (p-rom) ved wc i kjeller er omgjort til soverom (p-rom), 2 boder (s-rom) ved vindfang og hall er omgjort til vaskerom (p-rom).

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig jmf Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Det er ikkje lagt fram dokument på om rom som er endre frå s-rom til p-rom er søkt til kommune.

Det blir registrert at trapp ikkje er plassert i henhold til teikningar.

Det blir opplyst at biliardrom ikkje er søkt til kommune.

UTLEIGEDEL.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at utleigedel ikkje er omsøkt til/eller godkjent av kommune.

Brannsikring mellom utleigedel og hovedhus tilfredstiller ikkje dagens føreskrifter og tekniske krav.

Vinduer på soverom i hybelleilighet og soverom på loft er ikkje godkjent som rømningsvei, og tilfredstiller ikkje krav for tilstrekkeleg dagslys til rom for varig opphold.

Vindu i biliardrom og soverom i hybelleilighet tilfredstiller ikkje krav til rom for varig opphold då vindu ikkje er tilstrekkelig stort til å gi nok dagslys til rom for varig opphold.

Det blir opplyst at ukvalifiserte personar har utført utvendig og innvendig arbeid som krever fagleg kvalifikasjonar som tømrar, murar eller liknande, og det er derfor ikkje dokumentasjon på arbeid som er utført etter byggeår.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Anbefaler nærmare kontroll til årsak til fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn.
- Anbefaler utbetring av feil og mangler på bad i 1 etasje og vaskerom.
- Anbefaler oppgradering av bad i leilighet til dagens standard og krav.
- Anbefaler hulltaking i frå tilstøtande rom i våtsone til bad i 1 etasje.
- Anbefaler nærmare kontroll av kobberrør i bustaden.
- Anbefaler nærmare kontroll av utvendig røyropplegg.
- Anbefaler nærmare kontroll og sanering av småkryp i vegg.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.4	Støttemurer
	TG2 pga. sprekker i støttemur ved garasjeport.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. Vinduer frå byggeår og vinduer som har brukt opp over sin halve levetid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" framstår med behov for vedlikehold/utskifting, Vinduer på soverom i underetasje, biliardrom og soverom på loft er ikkje godkjent som rømningsvei, og tilfredstiller ikkje krav for tilstrekkeleg dagslys til rom for varig opphold, og verandadører som framstår med fuktskader og elde og slitsje er modne for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 pga. tetteband over mønepanne og gavlbleslag som ikkje er tilstrekkeleg montert då det er fare for lekkasje under tetteband, og nokon mønepanner ved arker er skrudd gjennom tetteband noko som kan forårsake lekkasje.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 pga. bygging av loft er utført av ufaglert/eigeninsats uten dokumentasjon.

6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG2 pga. terrasse, plattning og veranda framstår med behov for vedlikehold.
8.1	Etasjeskillere TG2 pga. det er registrert rettningsdifferanse på etasjeskillere og knirk i trapp til underetasje, trapp frå stove til loft har ikkje tilfredstillande fri høgde til drager i tak og trapp har defekt spil i rekverk.
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater TG2 pga. fukt, saltutslag og småkryp i veggjar som må utbetrast.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate TG2 pga det er registrert fukt i golv mot grunn.
10.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.1.2	Bad underetasje Overflate gulv TG2 pga. overflater på badet framstår med elde og slitasje, overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og er moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling TG2 pga. manglande ventilering av våtromet, og det er begrensa tilkomst til overflater for kontroll.
10.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv TG2 pga. det er manglande fall på golv til sluk for ev. lekasjevann skal bli ført til sluk, det er registrert bom under flis ved dør til gang og det er begrensa tilgang til overflater for kontroll.
10.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 pga. arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er registrert mansjett eller membran i sluk, det er ikkje tilstrekkeleg fall på golv til sluk, synleg avløpsrør under utslagsvask er ikkje montert på synfaringsdagen og det er ikkje tilfredstillande ventilering av våtromet, og det ikkje var mogleg å føreta hulltaking frå tilstøtande rom.
10.3.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/egeninnsats og ikkje er dokumentert, det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av badet.
10.3.2	Bad 1 etasje Overflate gulv TG2 pga. deler av rehabiliteringa av badet er utført av ufaglært/egeninnsats og er ikkje dokumentert, det er manglande fall på golv til sluk og manglande høgdeforskjell frå topp sluk til topp membran ved dør, terskel er ikkje tilfredstillande, det er missfarging av fuger i dusjsone, og det er feil fall på golv i dusjsone.
10.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 pga. det ikkje er registrert membran eller mansjett i sluk noko som tyder på at membran og mansjett ikkje er utført etter gjeldande reglar og krav, det ikkje var tilgang for å utføre fuktsøk frå tilstøtande rom på synfaringsdagen, og badet er oppgradert av ufaglært/eigeninnsats ute dokumentasjon på badet.
11.1	Kjøkken hybel Kjøkken hybel TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for utskifting.
11.2	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje TG2 pga. kjøkkenet framstår med elde og slitasje og er moden for oppgradering.
12.1	Andre rom TG2 pga. overflater på toalett, soverom og bod framstår med vannskader, og overflater som framstår med elde og slitasje har behov for oppgradering.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 pga. alder på gjenverande kobber rør som blir vurdert som modne for utskifting, og alder og tilstand på utvendig røyropplegg er ikkje kjent.
13.2	Varmtvannsbereder TG2 pga. det er ikkje tilkomst til vv-bereder i benkeskap på kjøkken for kontroll og alder vv- bereder på kjøkken, og bereder er ikkje lekasjesikra.
13.5	Ventilasjon TG2 pga. det ikkje er tilfredstillande ventilering av bustaden.
13.6	Toalettrom TG2 pga. toalettrom blir vurdert som moden for oppgradering.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 pga. det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon av oppgradering på det elektriske anlegget, og det er nytta ein del skøyteledningar i bustaden.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG3 pga. sprekker i grunnmur, det er registrert fukt i grunnmur mot terreng og golv mot grunn som må utbetrast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 pga. det er ikkje montert museband i nedre del av veggkledning, veggkledning er dårleg ventilert.
	TG3 pga. det er registrert sprekker i veggkledning og fukt/råteskader på veggkledning som framstår med behov for vedlikehold/utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 pga det er registrert fukt og småkryp i vegg, og fukt i golv mot grunn som må utbetrast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det er registrert fuktutslag på fuktsøker ved søk etter fukt på skøyter i baderosplater, sluk er moden for utskifting, og badet framstår med behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	TG3 pga. fukt i garasjergolv og veggar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmeistring Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12008421
Adresse	Vågavegen 16		
Postnr.	6906	Sted	FLORØ
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?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	4144213
Selger 1 Fornavn	Sturla	Etternavn	Ellingvåg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«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

Kvalsvik VVS AS, Relacom AS, Hellvik Hus AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørlegger- og elektrikerarbeid ifm. oppussing av badet, 2016. Resten ufaglært og egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

 Nei Ja

Firmanavn

-

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

-

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

 Nei Ja Kommentar

Kan ikke dokumentere arbeidene.

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

Kvalsvik VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Avløp, rør, fordelerskap, varmtvannsbereder.

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

 Nei Ja Kommentar

Ref. tilstandsrapport.

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 fukt i garasje ble reparert ifm. dreneringsarbeid i 2016.

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 GS Maskin AS, Hellvik Hus AS, Byggtorget Florø AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Terrasser og garasje innvendig. Dugnad: Tak, fasade. Byggtorget Florø: Garasjedør.

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

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

Firmanavn Relacom AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradering av det elektriske anlegget.

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

Nei Ja Kommentar Relacom AS

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, 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 Drenering av GS Maskin AS.

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 Veien langs huset blir enveiskjørt med fortau.

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 Har alltid vært utleieenhet, men har ikke søkt om godkjenning eller trodd at det har vært nødvendig.

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 Loftet er bygd ut. Var et råloft.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Hellvik Hus AS.

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 Tilstandsrapport medio 2021.

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.

ENERGIATTEST

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 tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

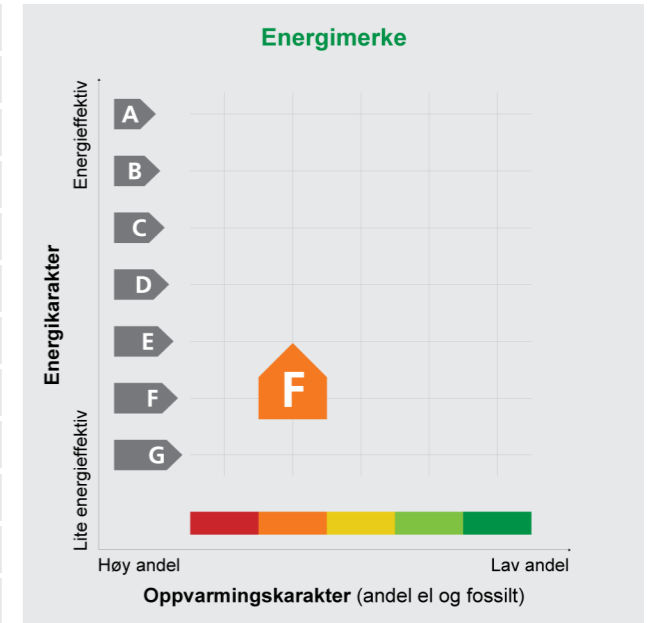
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/02/2024 19:26:23 (EES-versjon: 2)

Adresse	Vågavegen 16
Postnr	6906
Poststad	FLORØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	639
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	176588926
Bustadnr.	U0101
Merkenr.	A2019-1036737
Dato	12.08.2019

Innmeld av Sturla Ellingvåg



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, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

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

Gode energivannar

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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann 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 tettingslister

- Etterisolering av yttervegg

- Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonssystem

- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

- Randsoneisolering av etasjeskiljarar

- Utskifting av vindaug

- Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Installering av luft/luft-varmepumpe

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 innklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningane 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.

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utferda med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig med utleiedel

Byggeår: 1975

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 226

Ant etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindaug: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på 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)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)

Adresse: Vågavegen 16
Postnr. og poststad: 6906 FLORØ
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.: U0101
Dato: 12.08.2019 21:57:25
Energimerkenummer: A2019-1036737
Ansvarleg for energiattesten: Sturla Ellingvåg
Energimerkinga er utført av: Sturla Ellingvåg

Gnr: 28
Bnr: 639
Seksjonsnr.:
Festenr.:
Bygn. nr.: 176588926

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbiletet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 4: Utsifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 6: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløyising. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tiltak 9: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Brukartiltak

Tips 1: 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.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tips 2: 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.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tips 3: 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.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tips 4: 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.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tips 5: 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.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

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

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

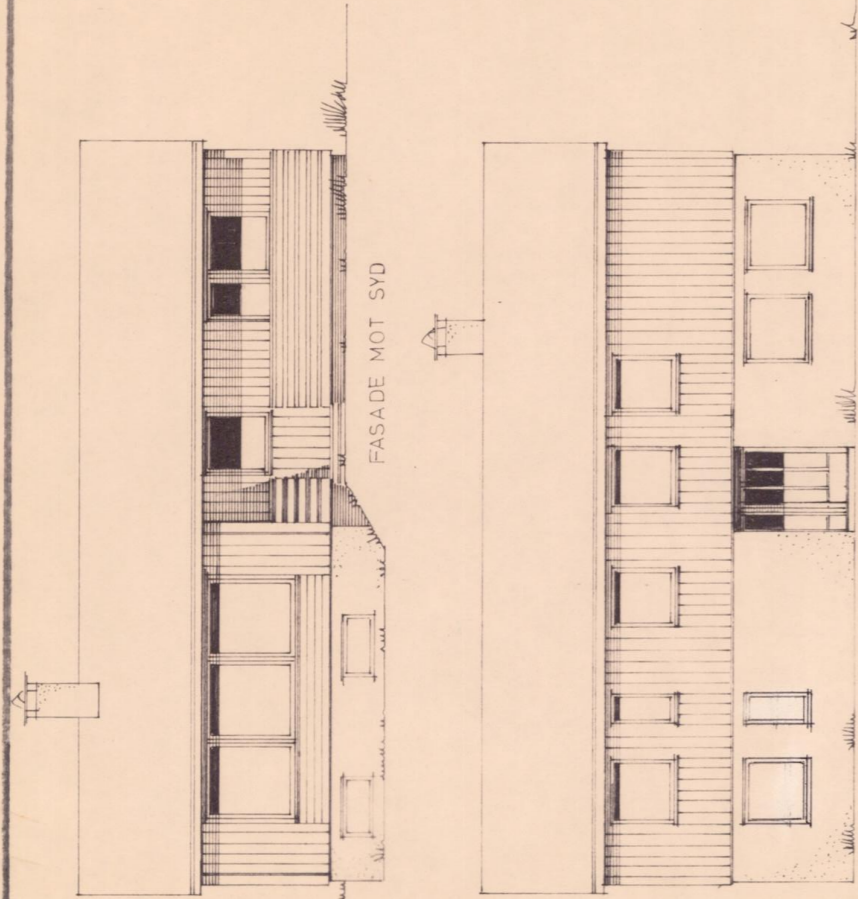
Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

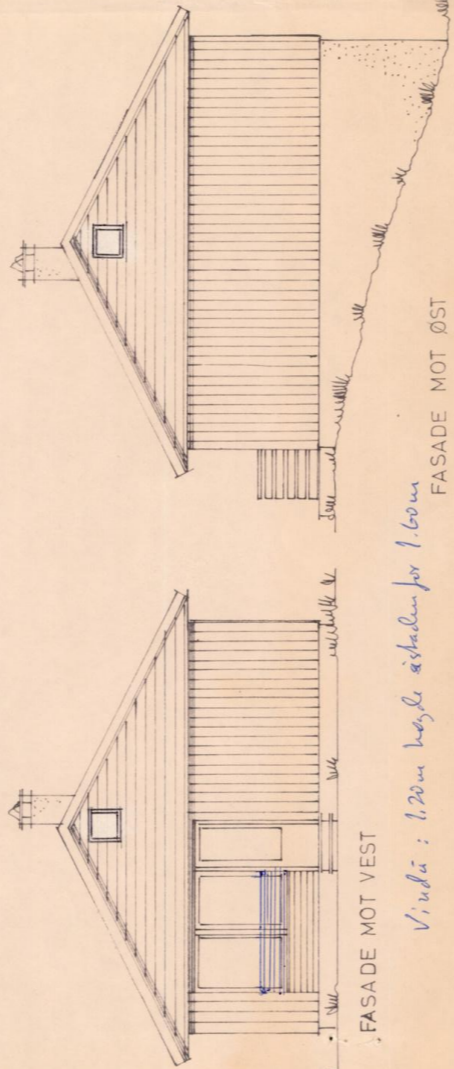
Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.

Ein skiftar ut gamle panelomnar.



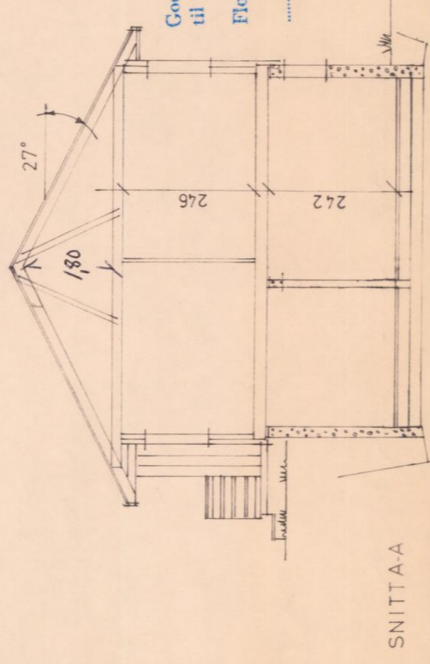
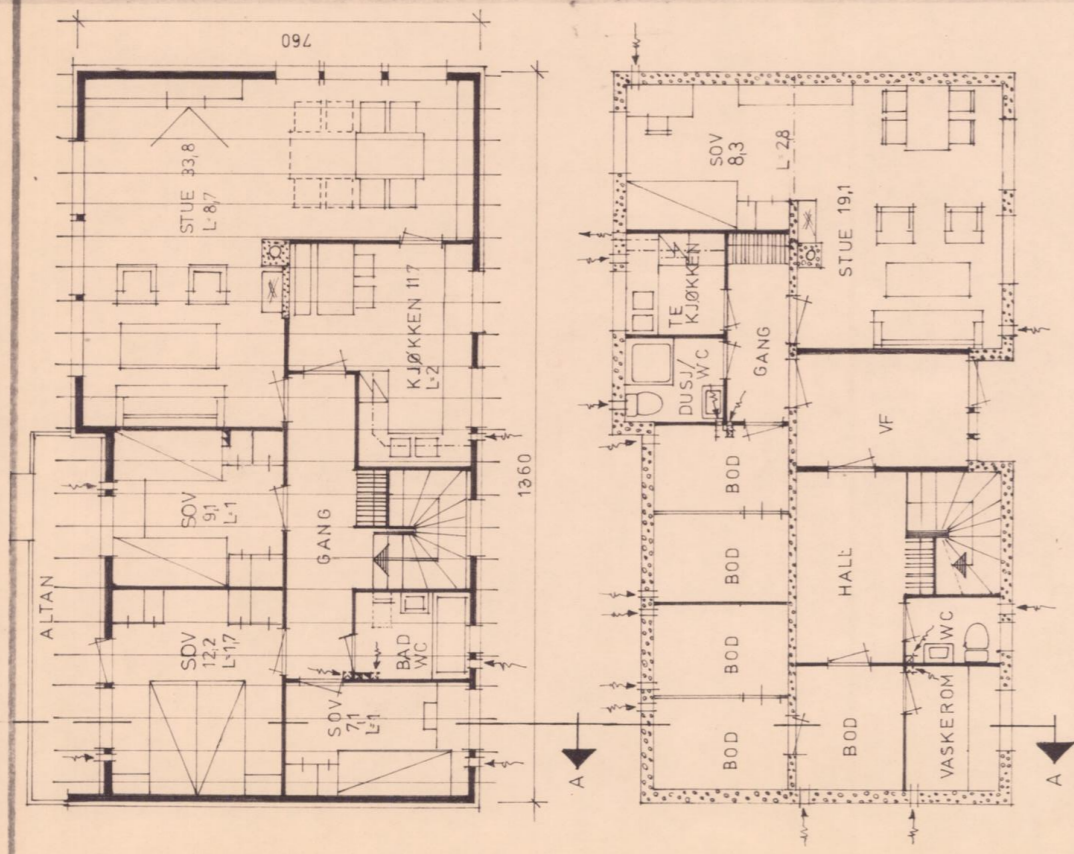
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Vindå: 1,20m høyde ståhøyde for 1,60m

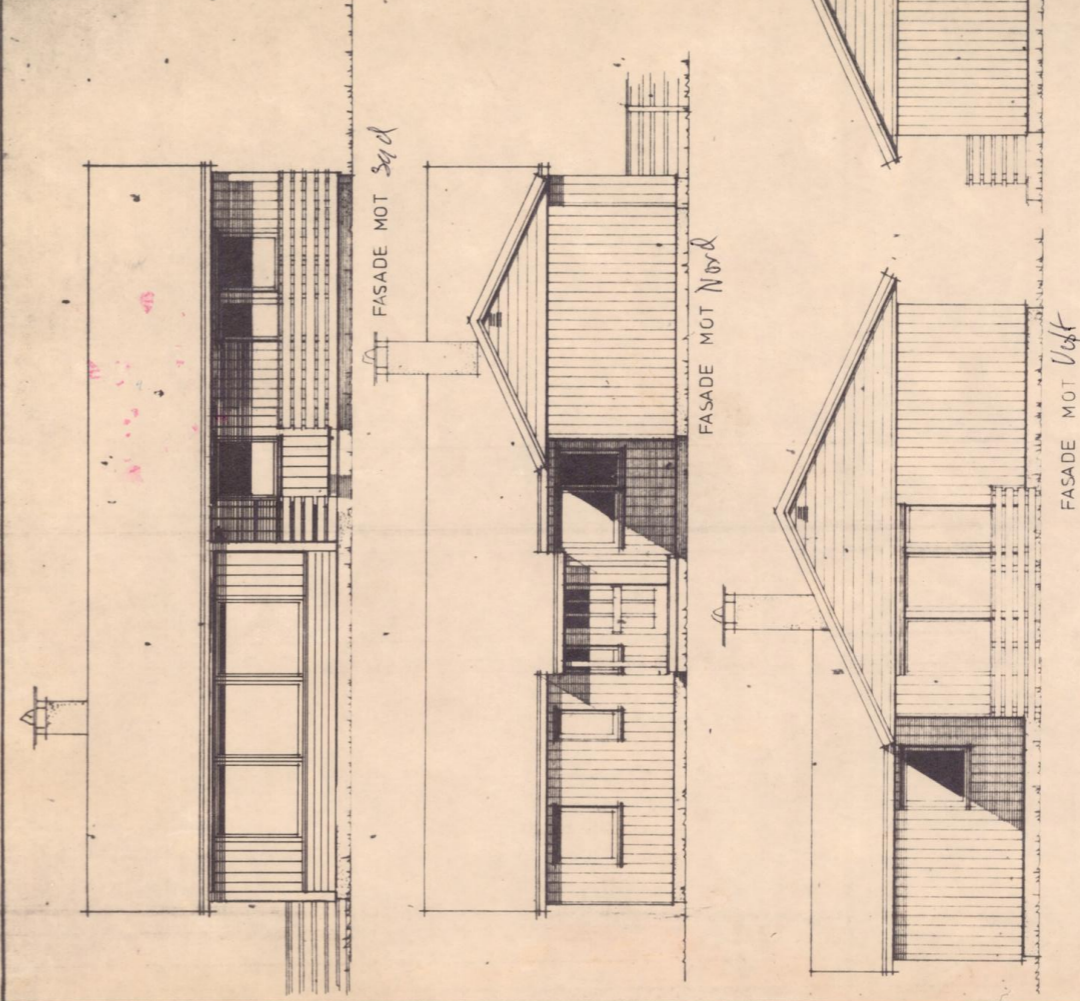
FASADE MOT ØST



SNITTA-A

Godkjent med heimel i vedtekt til bygning § 14.2.
 Floers 21 / 19.7.76
 Byggeselskapet
 BYGNINGSRÅD

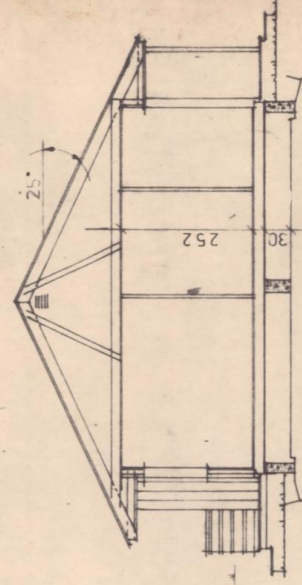
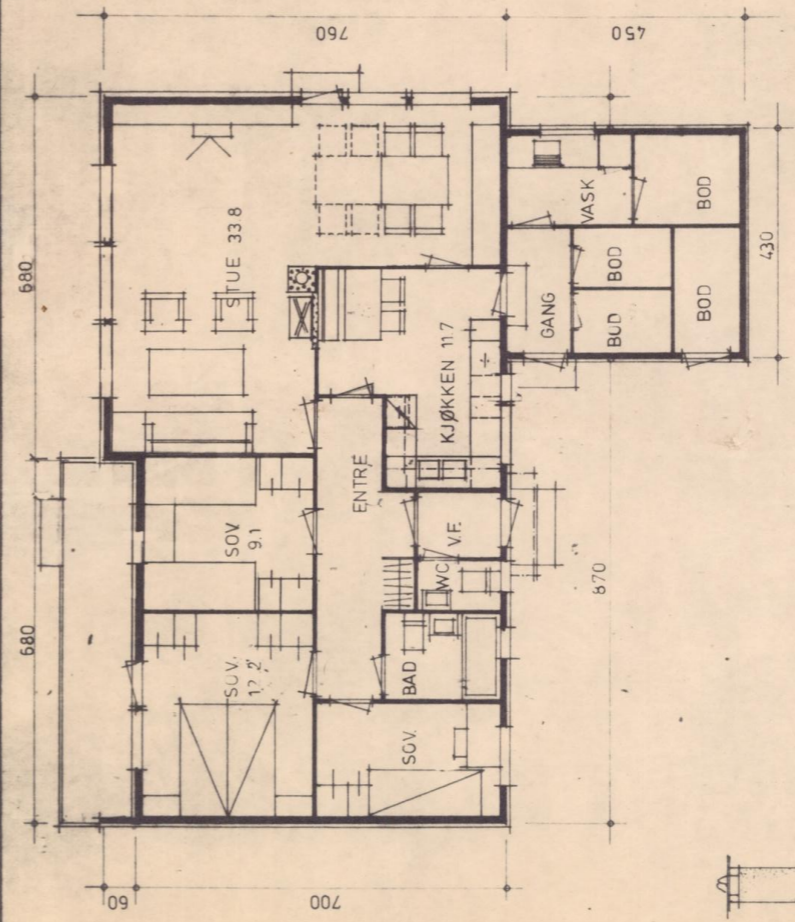
Prosjekt: EGEN TYPE Tegning nr.: 04
 Tegning ved: PLAN, SNITT OG FASADER
 Byggherre: BJARNE LØKEN
 Byggested: FLORE Gnr.: B. nr.:
 Byggeselskap: HIBA
 Oppdrag nr.: 152/74
 Målestokk: 1:100
 Bergen, den 4/9-74
 Leverandør: HERMAN SUNDE, 6900 FLORØ, AF
 OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
 TELEFON 05-21 35 30



FASADE MOT Syd

FASADE MOT Nord

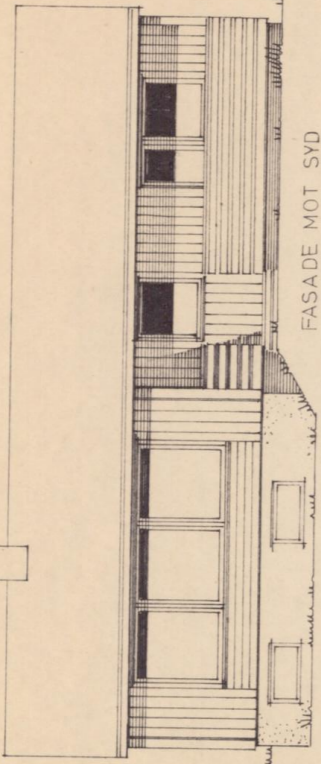
FASADE MOT Vekt



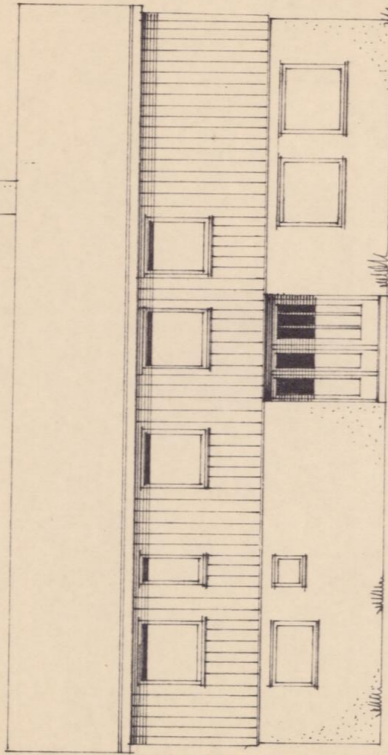
SNITT

Godkjent idet en vise til vedl. følgeskriv av 18/3 19 76
 Flore bygningsråd
 18/3 19 76
 Byggeselskapet

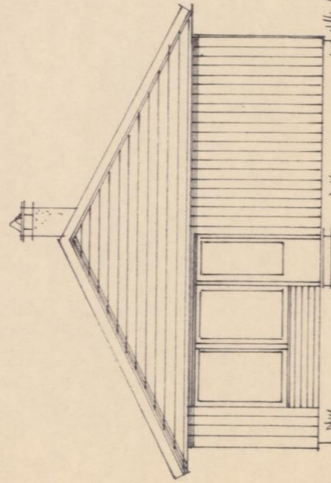
Prosjekt: REV. HIBA 29+ Tegning nr.: 29-04
 Tegning ved: PLAN, SNITT OG FASADER
 Byggherre: BJARNE LØKEN
 Byggested: FLORE Gnr.: B. nr.:
 Byggeselskap: HIBA
 Oppdrag nr.: 152/74
 Bergen, den 19/6-74
 Målestokk: 1:100
 Leverandør: HERMAN SUNDE, FLORØ
 EVA NICOLAYSEN OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
 TELEFON 05-21 35 30



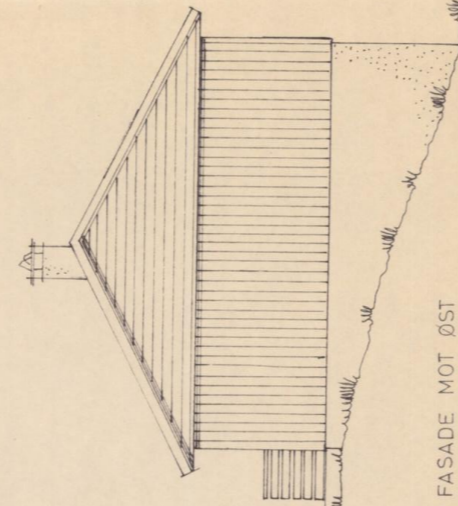
FASADE MOT SYD



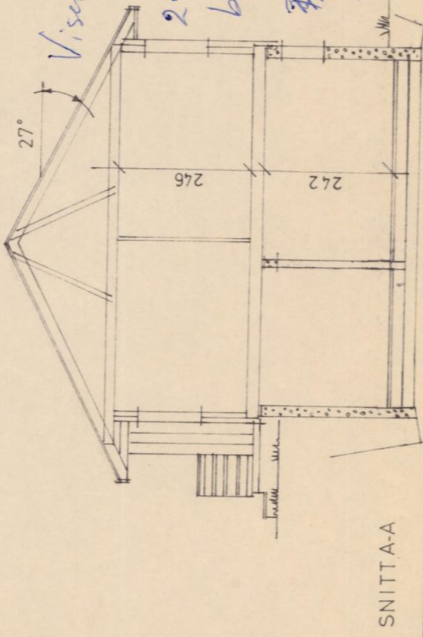
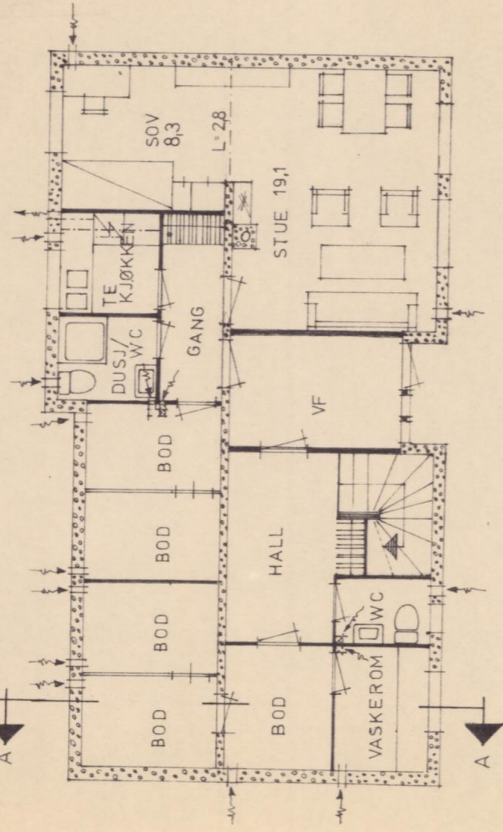
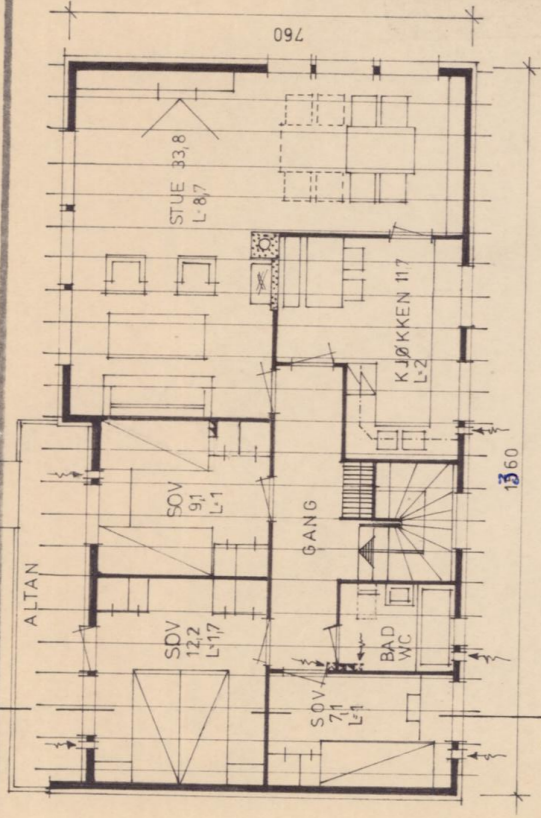
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



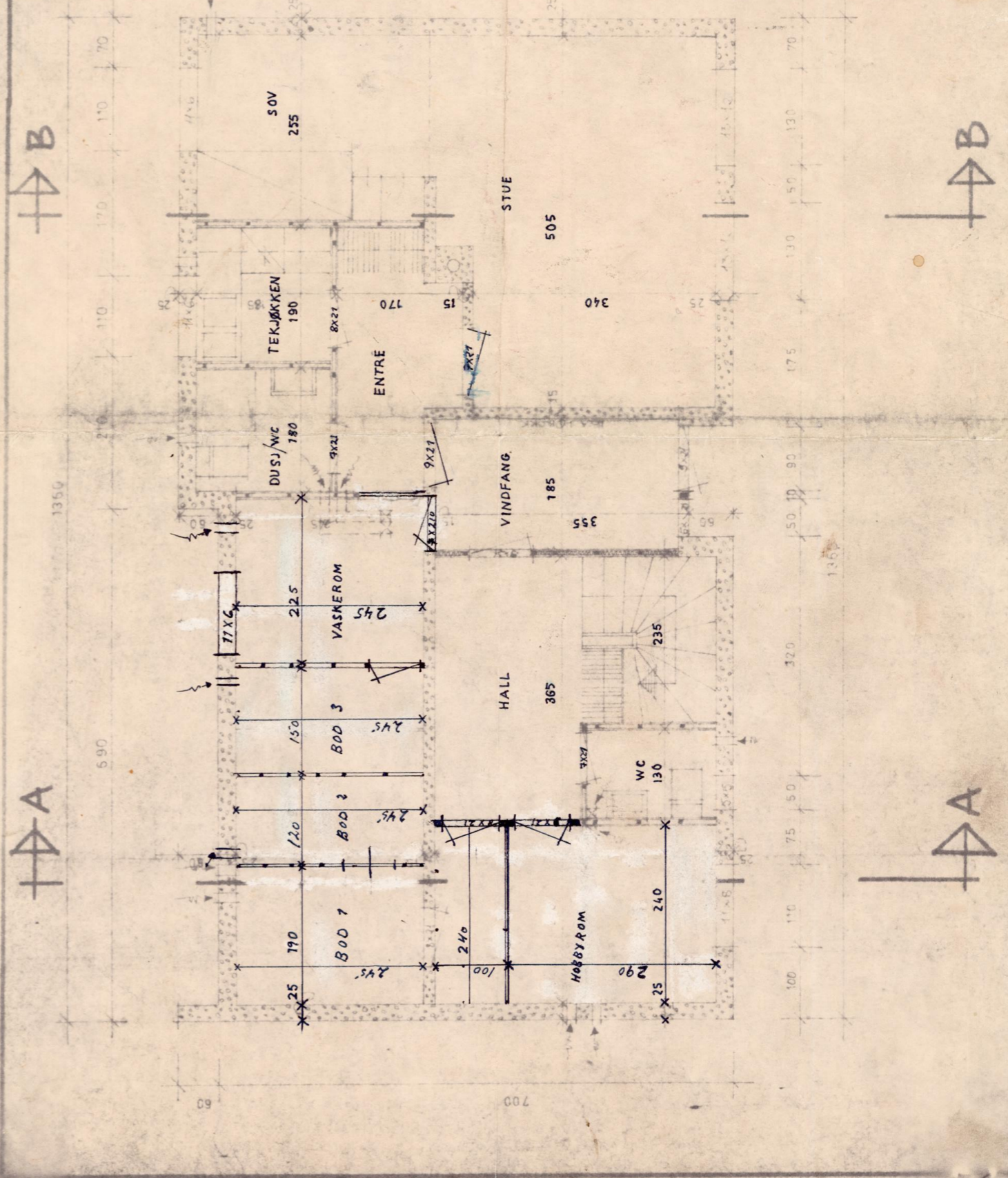
FASADE MOT ØST



SNITTAA

*Viser til helligare godkjent
byggemelding, sale
29/1/74, i Flora
byggningsrådet.
Flora Endnugar godkjent
Flora bygningssetjen
Haugland*

Prosjekt:	REV. HIBA 29-tegning nr.: 29-04
Tegning ved:	PLAN, SNITT OG FASADER
Byggherre:	BJARNE LØKEN
Byggested:	FLØR
Bygghet:	HERMAN SUNDE FLØR
Oppdrag nr.:	152/74
Berett. den:	20/5-75
Målestokk:	1:100
Bergens den:	20/3-75
Olav Kyrresgt. 38-5000 BERGEN	

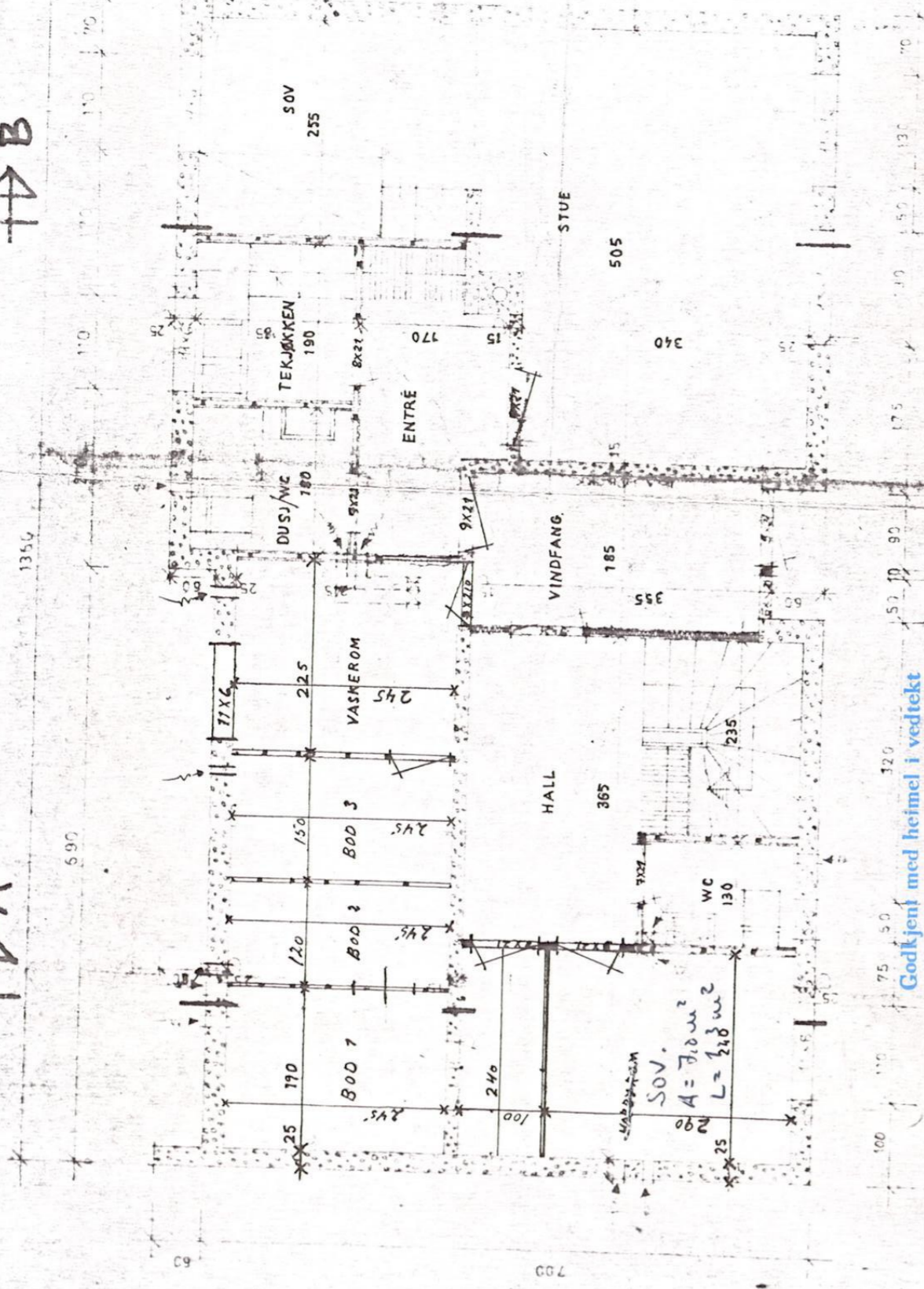


Godkjent med heimel i vedtekt
til byplanlova § 14.2.
Flors 10 / 11 / 976
Haugland
BYGNINGSSETJEN

Bjarne Løken
28/2/72

Prosjekt:	REV. HIBA 29-tegning nr.: 29-04
Tegning ved:	PLAN, SNITT OG FASADER
Byggherre:	BJARNE LØKEN
Byggested:	FLØR
Bygghet:	HERMAN SUNDE FLØR
Oppdrag nr.:	152/74
Berett. den:	20/5-75
Målestokk:	1:100
Bergens den:	20/3-75
Olav Kyrresgt. 38-5000 BERGEN	

A B



SOV.
 $A = 7,0m^2$
 $L = 2,10m$

Godkjent med heimel i vedtek
 til bygn.lova § 14.2.
 Fløe 10 / 11

Høyland
 BYGNINGS

Bjarne Loken
 28/27/2

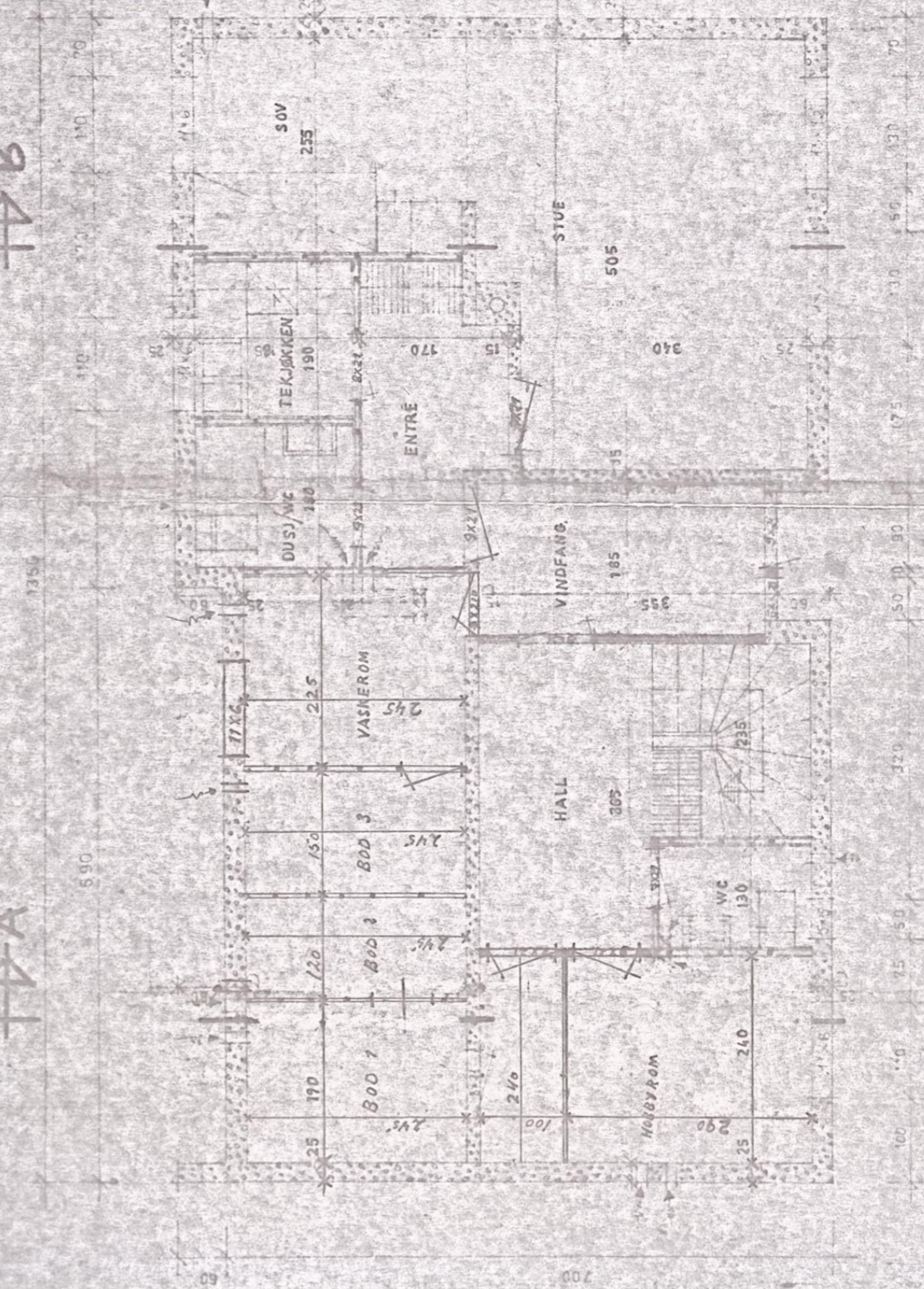
Godkjent med heimel i vedtekt
 til bygn.lova § 14.2.

Fløe 13 / 2 1978

Høyland
 BYGNINGS

A B

A B

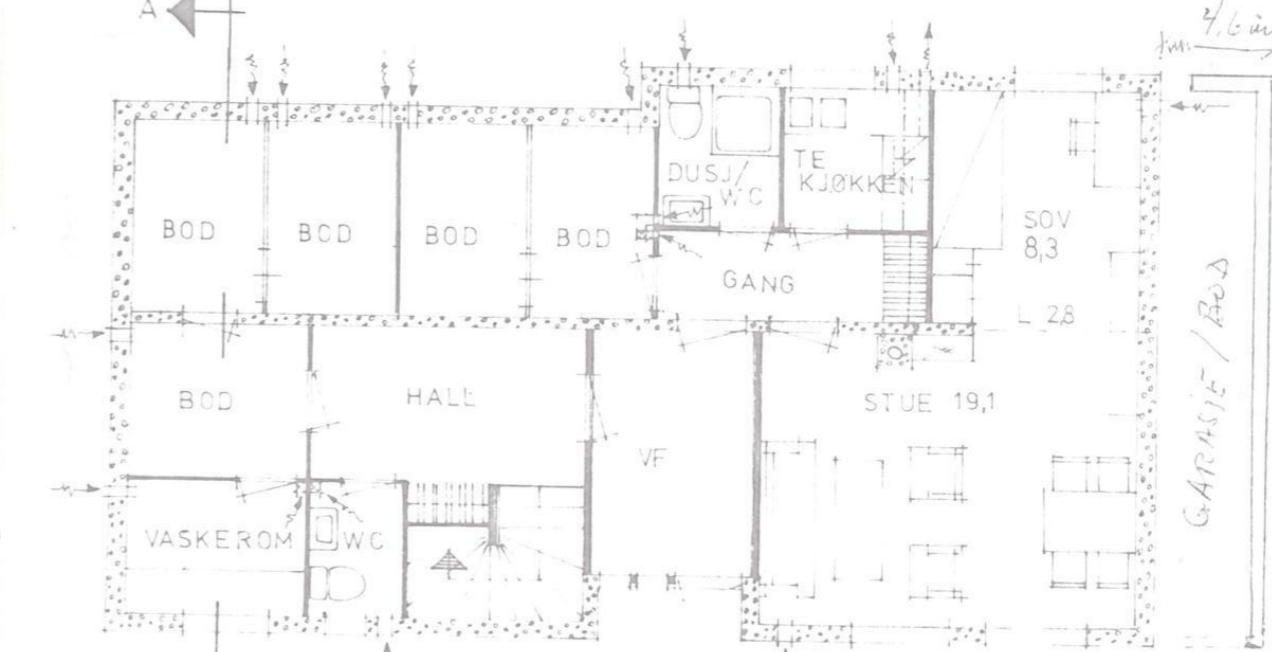
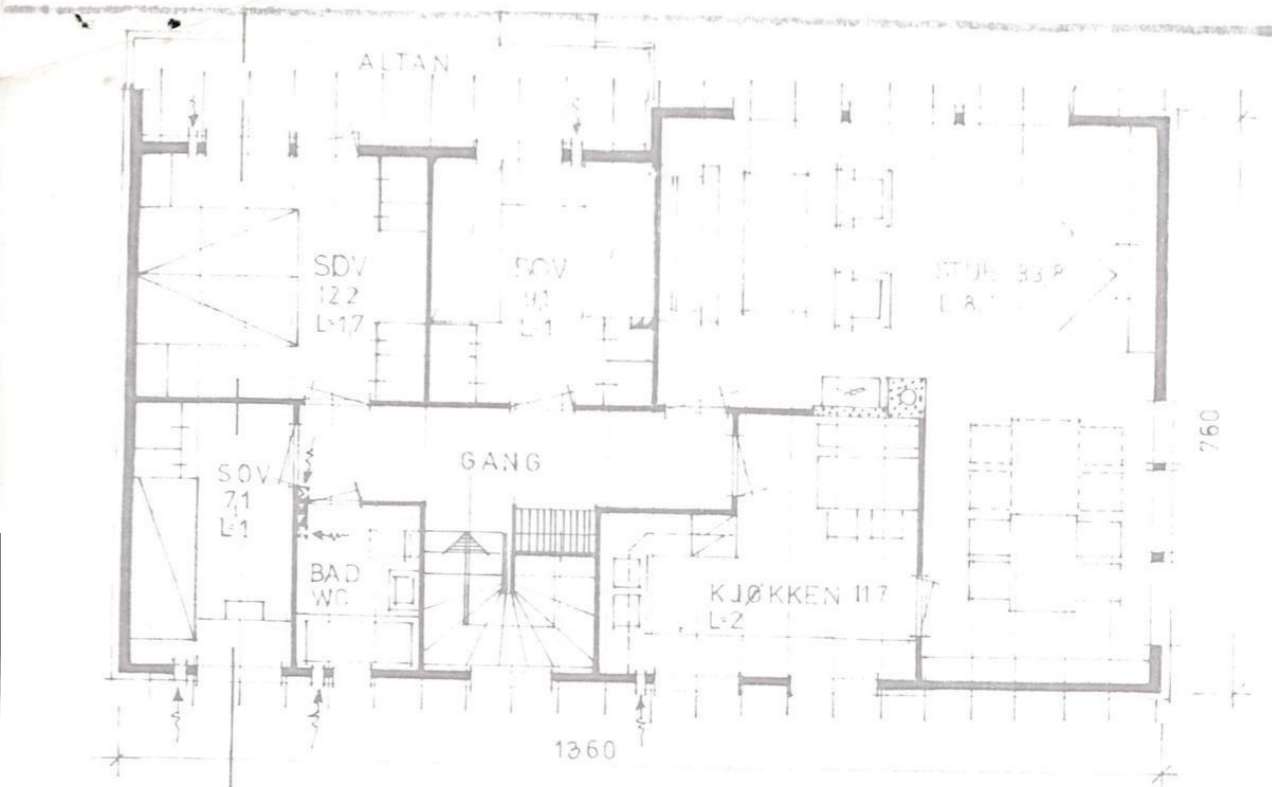
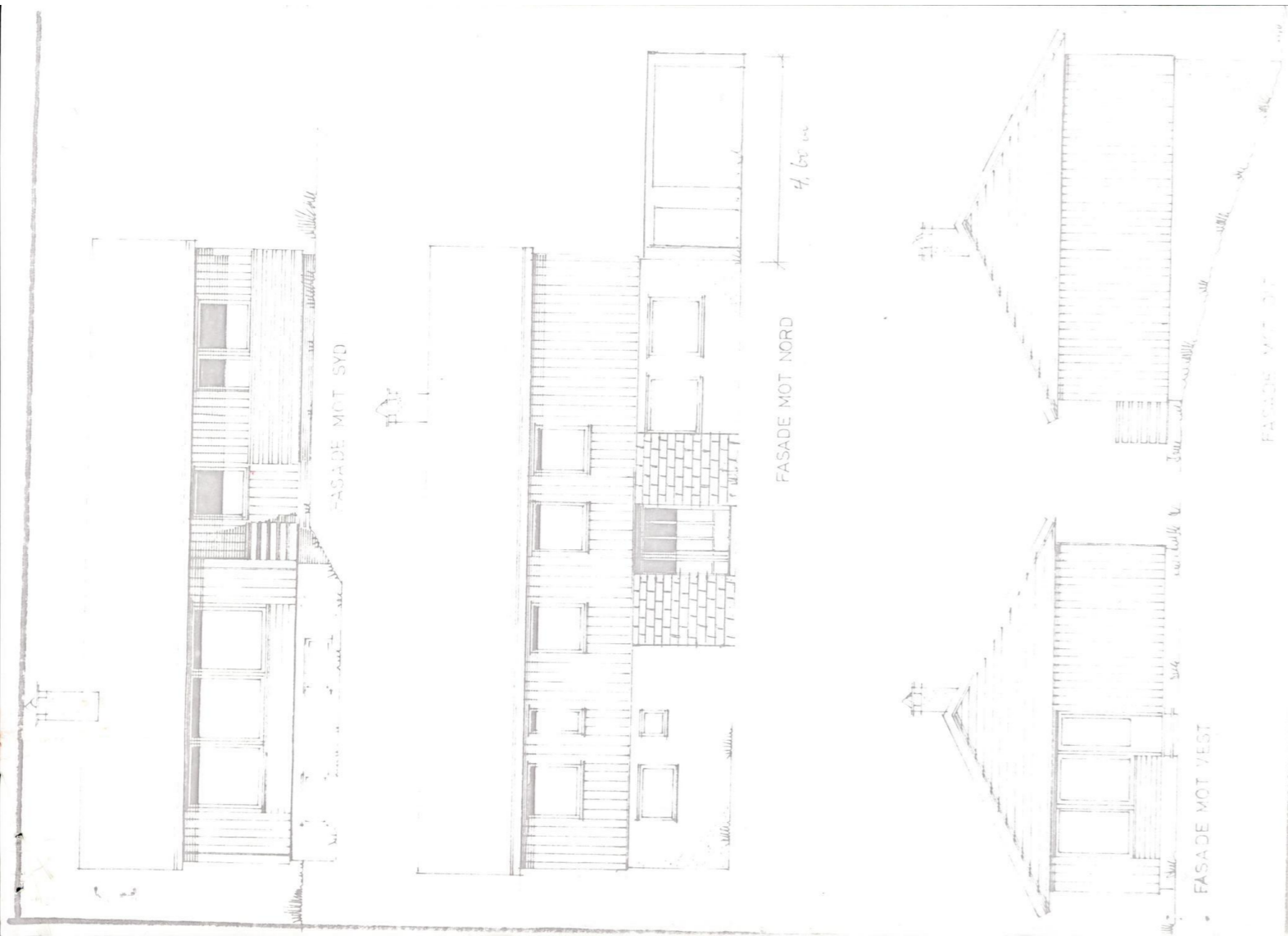


Godkjent med heimel i vedtek
 til bygn.lova § 14.2.
 Fløe 10 / 11

Høyland
 BYGNINGS

Bjarne Loken
 28/27/2

A B

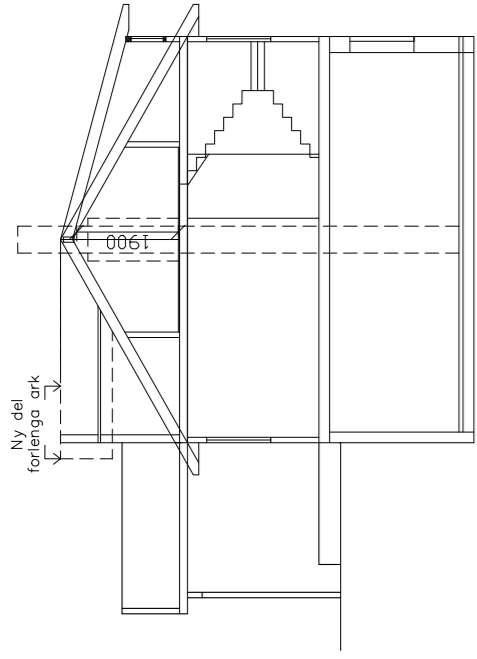


OLAV KYRRESGT 38 5000 BERGEN
TELF. 05 24 25 20

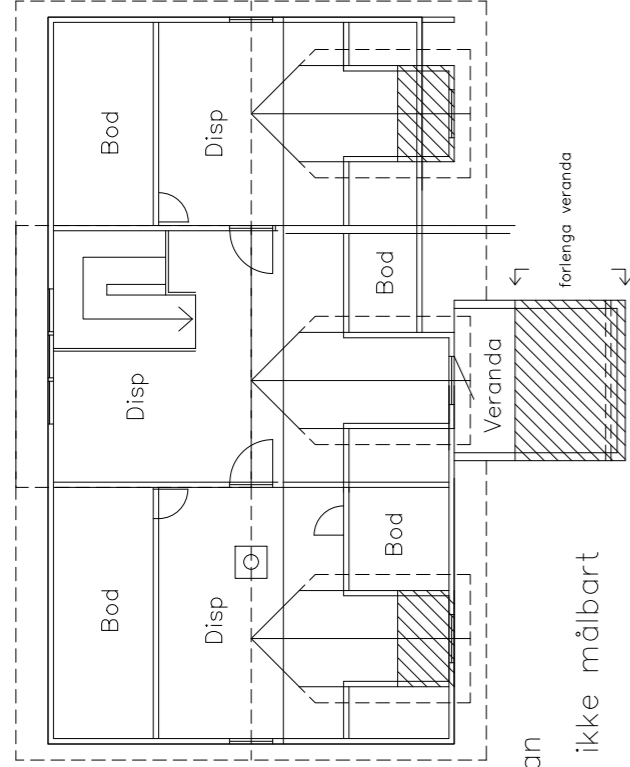
Prosjekt	EGEN TYPE	Tegning nr.	04	Målestokk	1:100
Tegning redt	PLAN, SNITT OG FASADER	Bergen den	4/9-74	Oppdrag nr.	152/74
Byggherre	BJARNE LØKEN	G. nr.	B nr.	Bytter den	AF
Byggested	FLORA				
Rettelser					
Leverandør	HERMAN SUNDE	6900 FLORA			

Godkjent med innhvalt vedtekt til bygning

Floro 14/11 1973
Hansen
Byggeskisse

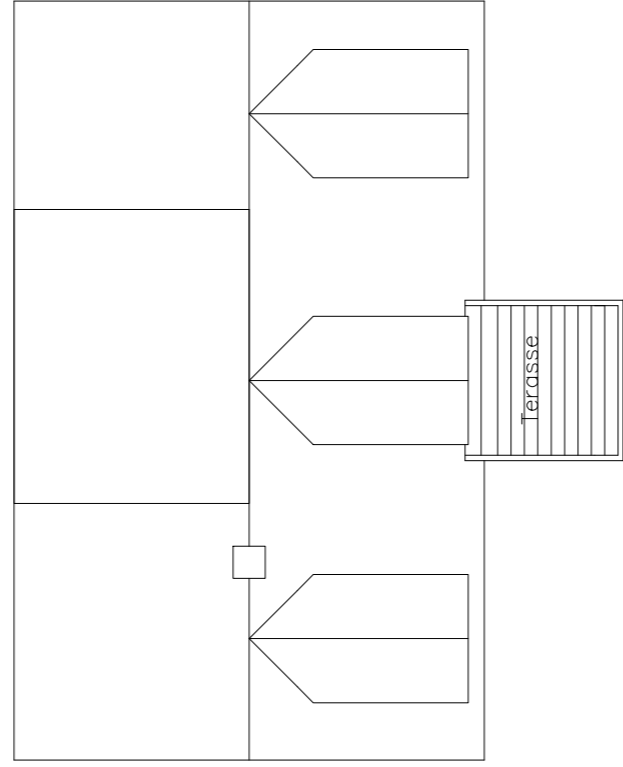


Snitt

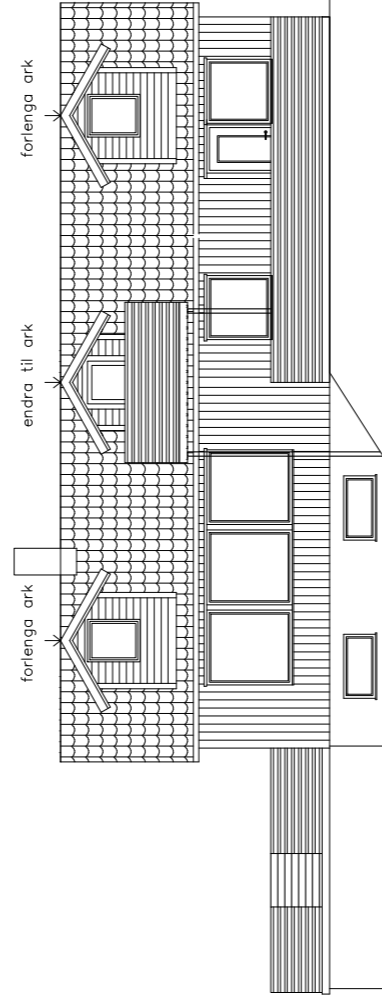


Loftsplan

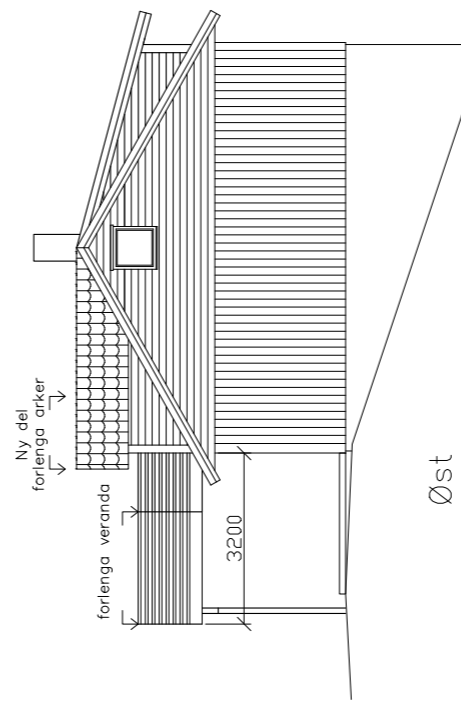
Loftsareal: ikke målbart



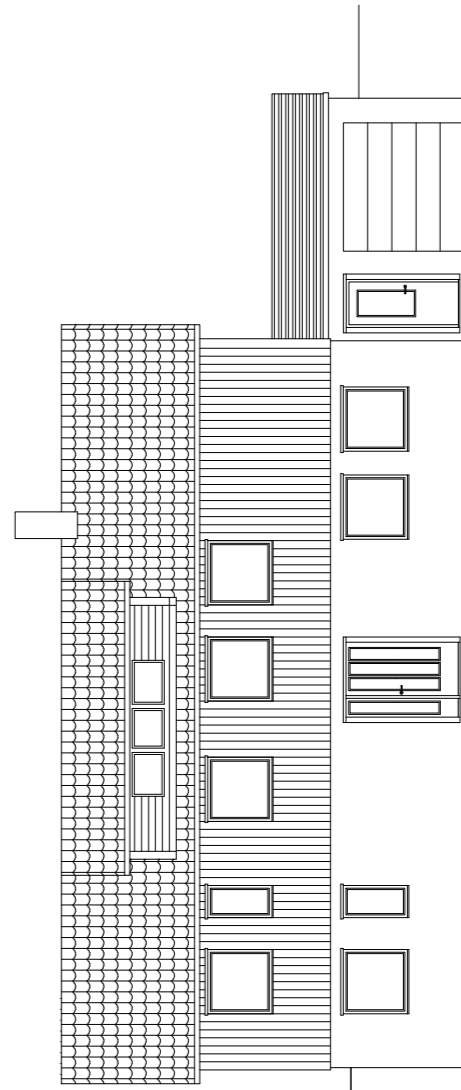
Date	21.03.2016	Check/døte	Appr./døte	ML	Moleby
Date	27.01.17	Rev.	Description		Moleby
Date	06.01.17	Rev.	Description		Moleby
Date	27.01.17	Rev.	Description		Moleby
iVest Consult					
SCALE 1:100 AS					
Date	21.03.2016	Check/døte	Appr./døte	ML	Moleby
Kunde no. 2016-060 Sturla Ellingsvåg Vågevegen 16 Title Takterrasse oppleitt og arker. Plan og snitt					
Kunde no.	2016-060	Draw. no.	2016-060-102	Rev.	C
Format					



Sør



Øst



Nord

Vest

Date	27.01.17	Rev.	Description		Moleby
Date	06.01.17	Rev.	Description		Moleby
Date	27.01.17	Rev.	Description		Moleby
iVest Consult					
SCALE 1:100 AS					
Date	21.03.2016	Check/døte	Appr./døte	ML	Moleby
Kunde no. 2016-060 Sturla Ellingsvåg Vågevegen 16 Title Takterrasse oppleitt og arker. Fasader					
Kunde no.	2016-060	Draw. no.	2016-060-101	Rev.	C
Format					

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Soldalen		28/27 nr. 2		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus	9/6-75.	18/7-74.	291/74.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Bjarne Løken,	Florø.			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Chr. Eugen Bendixen,	Florø.			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Kåre Nordal,	Florø.			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. av Johan P. Hereid

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.


Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Florø, 8/2-78.	
J. Haugland	
Underskrift	

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77




Kinn kommune

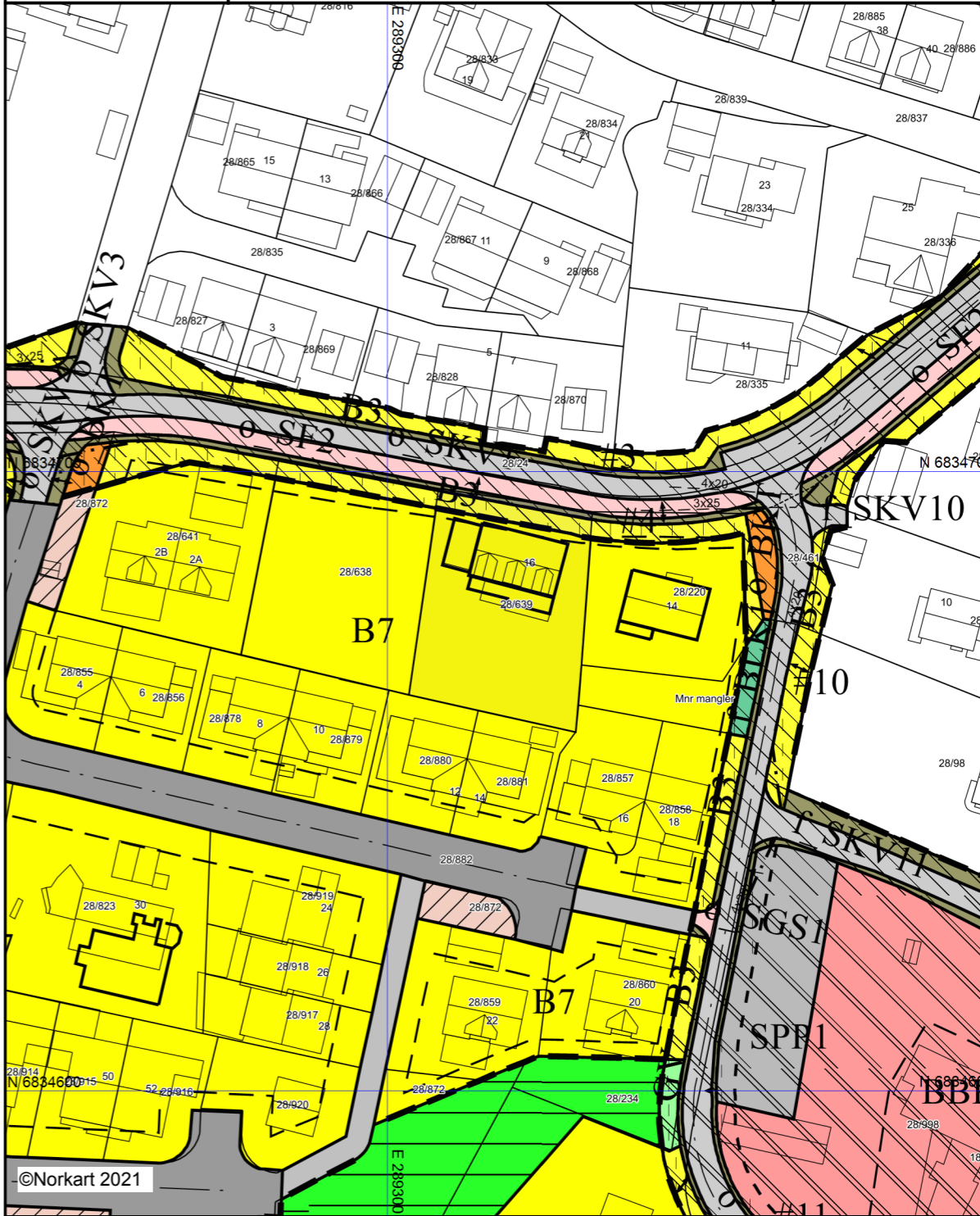
Reguleringsplankart

Eiendom: 28/639
 Adresse: Vågavegen 16
 Utskriftsdato: 20.07.2021
 Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2021

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

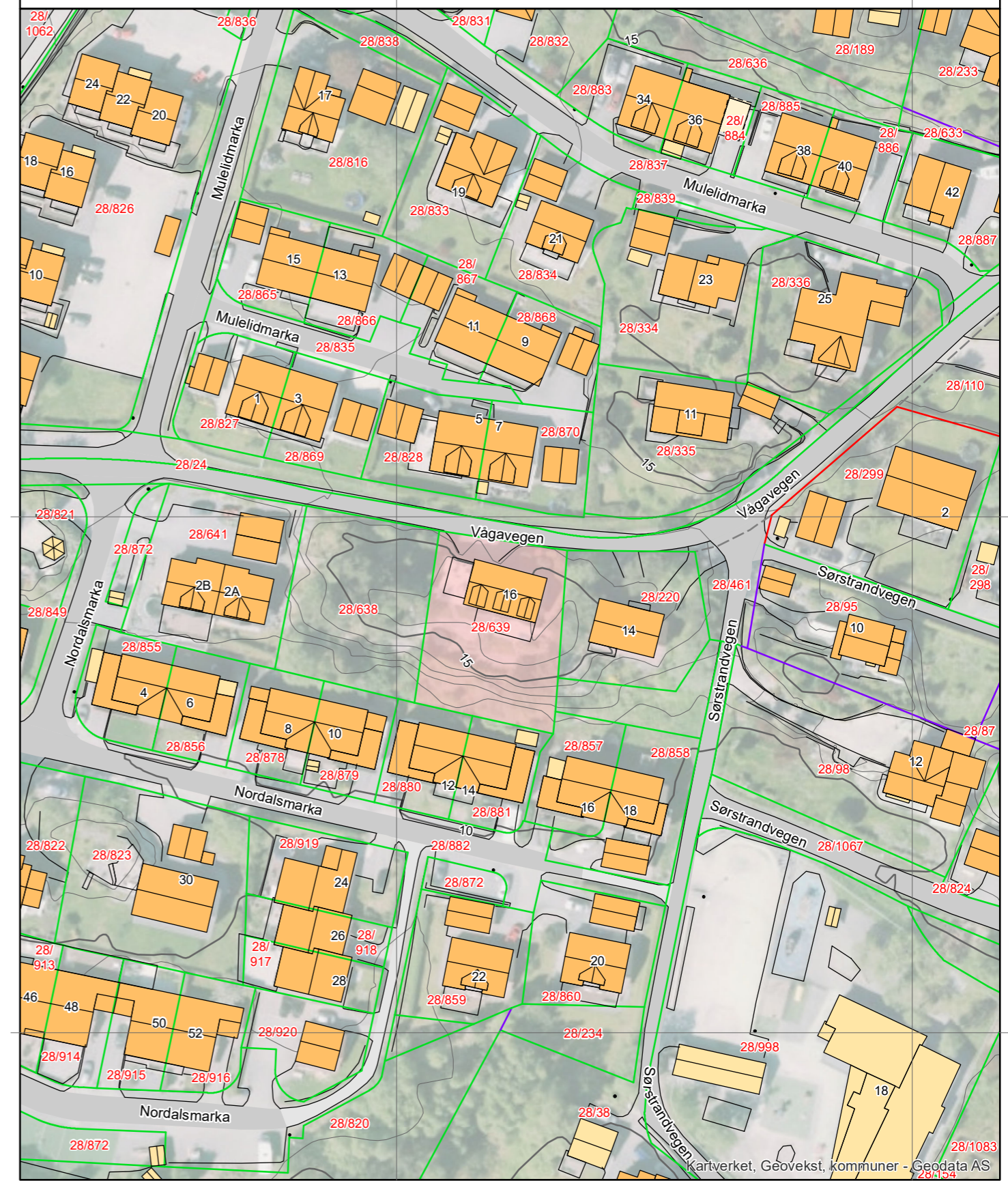
Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	 Område for boliger med tilhørende anlegg	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse	 Garsjeri boligområder	 Område for fritidsbebyggelse	 Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål	 Annet byggeområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Parkeringsplass	 Bussholdeplass	 Flyplass/taxebane	 Hangar, verksted, administrasjonsbygg	
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 12)	 Friområder	 Anlegg for lek	 Leirplass	 Friområde i sjø og vassdrag				
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)							
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	 Privat veg	 Friluftsområde (på land)	 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Privat småbåthavn (land)	 Privat småbåthavn (sjø)	 Frisiktsone ved veg	 Restriksjonsområde rundt flyplass	 Klimavernsone
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	 Bevaring av bygninger og anlegg	 Felles avkjørsel	 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal for barn	 Felles grøntanlegg	 Annet fellesareal for flere eiendommer	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	 Grense for restriksjonsområde	 Grense for bevaringsområde						
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	 Barnehage	 Fritid- og turistformål	 Energianlegg	 Vann- og avløpsanlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	 Veg	 Kjøreveg	 Fortau					
	 Gang/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkeringsplasser med bestemmelser			
	 Turveg	 Friområde	 Badeplass/-område	 Vegetasjonsskjerm				
	 Landbruksformål	 Friluftformål						
	 Småbåthavn	 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Badeområde					
	 Faresone - Flomfare	 Sikringsone - Frisikt	 Sikringsone - Andre sikringssoner	 Støysone - Rød sone iht. T-1442	 Støysone - Gul sone iht. T-1442	 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	 Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde	 Sikringsonegrense	 Støysonegrense	 Angitthensyngrense	 Bestemmelsegrense			
	 Regulerings- og bebyggelsesplanområde	 Planens begrensning	 Faresonegrense	 Formålsgrense	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt	 Regulert støyskjerm	 Regulert støttemur	 Målelinje/Avstandslinje
	 Avkjørsel	 Innkjøring	 Utkjøring	 Brukar	 Påskrift feltnavn	 Påskrift reguleringsformål/arealformål	 Påskrift bredde	 Påskrift radius
	 Påskrift kotehøyde	 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift						



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

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

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

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:
Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

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

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

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

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knaggermedfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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



W EIENDOMSMEGLING

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

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

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

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



weiendomsmegling.no

