

## Salgsoppgave



### Enebolig på Ånneland

**Prisantydning:**

**kr 1 850 000**

**Salgsmåte:**

Salget skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssalg etter tvangsfullbyrdelseslova av 1992, jfr. kap. 11. Advokat Tor André Evjen Amble er av retten oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget. Ettersom det er et tvangssalg, kan salget bli trukket under salgsprosessen.

**Eiendom:**

Gnr. 88, bnr. 4 i Gulen kommune, adresse Byrknesvegen 1419

**Byggeår:**

1927



<b>Eieform:</b>	Selveier
<b>Eier:</b>	Viggo Randal
<b>Om eiendommen:</b>	<p>Eldre enebolig med uthus, renoverert i 1998 og 2019 (sistnevnte ved egeninnsats). Eiendommen har BRA: 265 m<sup>2</sup> bestående av</p> <p>Underetasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod 1. etasje: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom Loft: Soverom, oppholdsrom</p>
<b>Tomten:</b>	Tomten er 619,9 m <sup>2</sup> (hentet fra takst, arealet er ikke kontrollmålt).
<b>Vann og avløp:</b>	Offentlig vannforsyning. Privat avløpsanlegg med slamavskiller
<b>Regulering:</b>	Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen.
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Gulen kommune, planID 2012001 og 2012002, avsatt til LNF-formål.
<b>Energi/ oppvarmingmerking:</b>	Eiendommen er ikke energi/oppvarmingsmerket, og gis derfor laveste karakter. Faktisk energimerking kan være høyere enn fastsatt karakter.
<b>Konsesjon:</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
<b>Ligningverdi:</b>	Som primærbolig: kr 666 163 (2023) Som sekundærbolig: kr 2 664 652 (2023)
<b>Kommunale avgifter:</b>	Vann 7020 kr (2024) 2 x Renovasjonsgebyr bustad: 5 400,- kr per år 1 x Årleg gebyr med septikslam kvart 2. år: 1 500,- kr pr år Brann/tilsyn 694 Sum 14614 kr
<b>Eiendomsskatt:</b>	Eiendomsskatt 4267,20 kr (2024)

**Visning:** Etter avtale.

**Utvask:** Eiendommen kan ikke påregnes å bli ryddet/vasket før overtakelse.

**Omkostninger ved kjøpet:** Ved kjøp til prisantydning 1 850 000 utgjør omkostningene som følger:

Dokumentavgift 2,5%:	46 250 kr
Tinglysningsgebyr skjøte	545 kr
Tinglysningsgebyr pantedokument*	545 kr
Medhjelpers utstedelse av skjøte	6 250 kr
Sum omkostninger	53 590 kr
Totalt vederlag**	1 903 590 kr

Regnestykket over forutsetter tinglysning av 1 stk pantedokument, og kjøpesum lik prisantydning 1 850 000kr.

**Andre forhold:** Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra brann-/feievesen.

**Ferdigattest/  
Brukstillatelse:** Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ved kjøp bør det undersøkes nærmere om tiltaket er lovlig oppført.

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene. Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. Bestemmelsen medfører ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, bare at saken ikke lengre skal avsluttes med ferdigattest. Ved kjøp av eiendom omsøkt før 1998 der det ikke er gitt ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse, bør man derfor undersøke ekstra nøye hvorfor slike tillatelser ikke foreligger og om tiltaket er lovlig oppført.

**Utleie:**

Boligen kan i utgangspunktet leies ut. Alle som leier ut, skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige, se vedlagte informasjonsskriv fra DSA. Det foreligger ikke slik måling av radonnivå.

**Takst:**

Eiendommen er taksert til kr 1 850 000. Det er tatt tilstandsrapport. Se vedlagte takst for nærmere gjennomgang av tilstandsgrad, avvik og byggemåte. Det er blant annet registrert følgende avvik:

**Avvik/kommentar fra takstmann:**

- Fuktskader i underetasjen
- Taktekking har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid
- Slitasje og råteskader på vinduer
- Bruksslitasje på gulv og vegger
- Eldfaste plater mangler under sotluke på pipe
- Avvik i bad og våtrom, inkl. manglende ventilasjon
- Skjevheter i etasjeskillene, særlig mellom 1. etasje og loft
- Betongtrapp med sprekker og forvitring
- Manglende beslag mellom trapp og yttervegg
- Rekkverk på balkong for lavt iht. dagens krav
- Store høydeforskjeller på gulv i flere rom
- Dårlig feste av enkelte bygningsdeler, inkludert ytterdører
- Manglende radonmåling, bygget har ikke radonsperre
- Mott registrert i sperrekonstruksjon og gulvbord
- Feilmontering av enkelte dører og manglende justering
- Betydelig rust på bjelkesko/beslag på altan
- Lekkasjefare fra drenering og fuktsikring

**Byggemåte (fra takst):**

Konstruksjonen er oppført med murstein og betong som fundament, samt trekonstruksjoner i bærende elementer. Taket er av teglstein, og boligen har vinduer med standard termoglass og tregjerder. Grunnmuren er bygget i



murstein og har god isolasjon. Vinduene er eldre og viser tegn til slitasje. Dørene er også eldre, men fungerer som de skal. Det er videre ingen store skader på taket, men enkelte deler av takteking er begynt å vise slitasje.

**Særlig om tvangssalg:**

Kjøper har begrenset rett til å påberope seg feil og mangler ved tvangssalget, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som følger vedlagt i kopi. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke, jfr. § 1-1 i avhendingslova. På grunn av denne avgrensede rett til å påberope seg feil og mangler blir interessenter særlig oppfordret til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.

Salgsoppgave er basert på opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og takst. Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet denne informasjonen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ved ordinære salg etter avhendingsloven skal eiendom 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, med mindre annet er avtalt. Eksempelvis er hvitevarer på kjøkken, varmekilder, garderober, lyskilder mm. Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen/vanligvis skal følge med eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede ved overtakelsen. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre/tilbehør som vanligvis skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre/tilbehør kan ikke påberopes som mangel.

For det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket per overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som mangel. Kjøper vil overta nøkler til eiendommen ved overtakelse. Medhjelper kan ikke innestå for at alle nøkkelsett er overlevert fra tidligere eier. Det er ikke å anse som mangel dersom alle nøkkelsett ikke er overlevert. Medhjelper anbefaler på generelt grunnlag å skifte lås etter overtakelse.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter. Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealbeskrivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

**Heftelser  
på eiendommen:**

Ved tvangssalg vil normalt alle heftelser som ikke er av pengemessig art fortsette å hvile på eiendommen etter salget, f.eks. servitutter/bruksrettigheter. Tilsvarende gjelder med leieavtaler. Med mindre det klart fremgår av dokumentene i saka, vil disse bli overtatt av kjøper. Alle rene pengeheftelser vil bli slettet.

Følgende heftelser blir ikke slettet:

*1978/499-3/54 BESTEMMELSE OM VEG  
27.02.1978 RETTIGHETSHAVER: KNR:4635 GNR:88 BNR:3*

*1999/1176-1/54 ERKLÆRING/AVTALE  
05.07.1999 RETTIGHETSHAVER: KNR:4635 GNR:88 BNR:3  
Føresegn om kloakkleidning  
Med fleire føresegner*

**Bud:**

Første bud på eiendommen må bli inngitt skriftlig på vedlagte budskjema. Alle bud må være bindende i minst 6 uker. Budet bør videre inneholde en finansieringsplan.

Det kan eventuelt bli aktuelt å kreve at budgiver innen en frist stiller garanti for budet. Eventuelt nytt og høyere bud kan gis skriftlig til advokat Tor André Evjen Amble per sms eller e-post.

**Betalingsfrist/  
oppgjørsvilkår:**

Under forutsetning av at det avgitte budet blir stadfestet av Sogn og Fjordane tingrett skal kjøpesummen med tillegg av kostnader være betalt innen 3 måneder regnet fra den dag medhjelper legger budet frem for rettshaverne og tingretten for spørsmål om stadfesting etter tvangsfullbyrdsloven § 11-29. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før to uker etter at kjennelse om stadfesting er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne blir betalt etter oppgjørsvilkår, men innen to uker etter at stadfestingen er rettskraftig, må det betales et tillegg på 12,5% renter p.a. Ytterligere betalingsmislighold blir regnet med den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fastsatt av Finansdepartementet, som per 1. januar 2025 er 12,5%. Hvis betalingsfristen ikke blir overholdt inntreffer misligholdsvirkninger etter tvangsfullbyrdsloven § 11-32.

**Kostnader ved kjøpet:**

Ved kjøp til prisantydning 1850 000 vil kjøpers omkostninger være:  
Dokumentavgift: kr 46 250  
Tinglysningsgebyr for skjøte: kr 500  
Tinglysningsgebyr for pantdokument: kr 500  
Medhjelpers utstedelse av skjøte: kr 6 250  
Totale omkostninger: kr 53 500

**Medhjelpers vederlag:**

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av medhjelperforskriften § 3-3, som lyder:

Ved salg til prisantydning 1 850 000 kr vil dette være:

- Beregnet honorar: kr 33 500
- Tillegg for mottak og utbetaling av kjøpesummen: kr 6 570
- Utstedelse av skjøte 6250

Totalt medhjelpers vederlag: kr 46 320

**Hvitvasking:**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har medhjelper plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Dersom medhjelper får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Salgsoppgaven er avgitt uten ansvar for feil eller mangler. Ta kontakt dersom det er ønske om ytterligere opplysninger.

Advokat Tor André Evjen Amble er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og fremstår således ikke som vanlig eiendomsmegler ved salget.

Førde, 7.2.25

Revidert 13.3.25

Advokatfirmaet Amble AS

Tor André Evjen Amble

Advokat

Vedlegg:

Takst

Opplysninger fra kommunen

Budskjema

Informasjon om radonmåling

**TILLEGG TIL SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**  
(NB! MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA)

Dette er et tvangssalg gjennom Sogn tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten). Kjøpesummen skal betales til advokat Tor André Evjen Amble. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye. Eventuelt konsesjonskrav og odelsløsning er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Første bud skal inngis på budskjema med vedlegg. Eventuelle nye og høyere bud kan inngis skriftlig per sms/e-post eller brev.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,5 % morarente.

Det er **Tingretten** som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

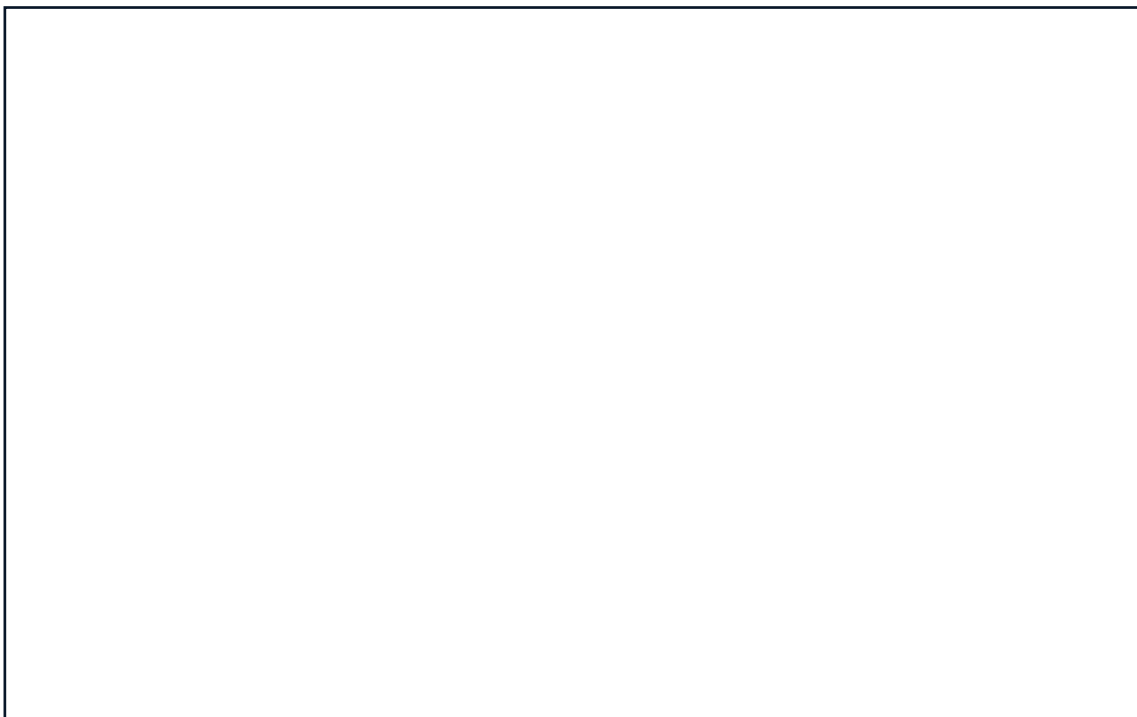
\_\_\_\_\_

Budgivers underskrift

## LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av **første bud** ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



Sted \_\_\_\_\_, dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Budgivers underskrift

**BUDSKJEMA**

Bud rettes til medhjelper advokat Tor André Evjen Amble, Postboks 471, 6803 Førde, E-post: [amble@eineadvokat.no](mailto:amble@eineadvokat.no), mobil 90873308.

**Byder(e)**

Byder nr 1: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_

Postnr./-sted \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Byder nr 2: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_

Postnr./-sted \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Salgsobjekt: Gnr. 88, bnr. 4 i Gulen kommune, adresse Byrknesvegen 1419

Jeg inngir herved inn bud på kr. \_\_\_\_\_. I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave.

Finansiering \_\_\_\_\_ Finansieringsinstitusjoner  
Egenkapital kr. \_\_\_\_\_ 1. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Navn/telefonnummer kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1:

\_\_\_\_\_  
Navn/telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2:

\_\_\_\_\_

BUDETS GYLDIGHET/Varighet: \_\_\_\_\_

**(NB! Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker. Varighet på budet bør spesifiseres. )**



Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvoretter byder har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre rene pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Andre heftelser som servitutter, bruksretter, leieavtaler osv. slettes i utgangspunktet ikke. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet. I tillegg til kjøpesummen svarer byder alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for byder på ovennevnte vilkår.

Jeg/vi ønsker at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Medhjelperen sørger for tinglysning av skjøte (sett kryss): Ja  Nei

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Signatur byder 1

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Signatur byder 2

Sammen med budskjemaet skal også innsendes "Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver" i 1 signert eksemplar per budgiver.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Byrknesvegen 1419, 5977 ÅNNELAND

 GULEN kommune

 gnr. 88, bnr. 4

## Markedsverdi

**1 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 13710-1059

Referansenummer: FP1593

Autorisert foretak: Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS

Sertifisert Takstingeniør: Leon Austreim

Vår ref:



TAKSTMANN OG BYGGMESTER LEON AUSTREIM AS  
MNT-takstmann Leon Austreim  
Hellevegen 50, 6995 Kyrkjebø  
E-post: leon.austreim@eninvest.net Tlf. 475 04 748  
  
VERDITAKST - TILSTANDSANALYSE - BOLIGSALGRAPPORT



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

# Norsk takst

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



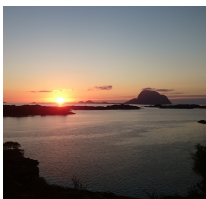
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS

Takstfirmaet er medlem i Norsk Takst og er lokalisert på Kyrkjebø i Høyanger kommune. Vi tar oppdrag med Verditakster, Tilstandsanalyser og Boligsalgsrapporter i Høyanger kommune og i omkringliggende kommunar.



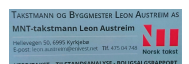
### Rapportansvarlig

Leon Austreim

Uavhengig Takstingeniør

leon.austreim@eninvest.net

475 04 748



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eigedommen er utbygd med eit bustadhus som vart oppført i 1927 og eit enkelt uthus som er antatt oppført på 1930-talet. I 1998 vart bustadhuset oppgradert med ny trekledning og tilleggsisolering av ytterveggane, nye vindauge og altan. Bustadhuset har elles taktekking og drenering som er frå byggeåret. I 1998 vart det innreia leilegheit i underetasjen og underetasjen har innvendige overflater, tekniske installasjonar og innreiingar i stor grad frå denne perioden. I 2019 vart 1. etasjen og loftsetasjen modernisert og oppgradert, men arbeidet som er utført av eigar som sjølvbyggjarprosjekt er prega av manglande ferdigstilling og avvik i finish og utføring ut frå det som vert rekna som tradisjonelt godt handtverk. Det må difor påreknast en del arbeid innvendig med ferdigstilling av 1. etasjen og loftet, samt vedlikehald i underetasjen og utvendige overflater. Uthuset er prega av manglande vedlikehald og har lite bruksrelevans for eigedommen etter dagens krav og behov.

## Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkinga er av skifertakstein. Taktekkinga er synfart frå bakkenivået. Mønekjøll av metallbeslag og dekkbord på vindskier. Undertak av sulagde bord utan membran/papp.

Bygningen har takrenner i plast med takrennedløp som er ført under bakkenivået, truleg til eldre drenering. Skorstein med murpussa overflater og blykrage. Mønekjøll av metallbeslag. Det er ikkje montert snøfagarar. Under synfaringa var det opplett, eventuelle lekkasjar i takrennene var difor ikkje råd å kontrollere.

Vegger i plankelaft frå byggeåret med utvendig etterisolering med 10 cm matter, vindtetting og utlekte trekledning frå 1998. Utvendige fasader med liggende trekledning.

Bygningen har plassbygd sperrekonstruksjon med innreia loftsrom og undertak av suva bord. Delar av konstruksjonen er etterisolert. Kontroll av tetting/diffusjonssperre på ein downligts i loftstova.

Bygningen har vindauge med måla trekarmar og 2-lags glas frå 1998. Stikkprøvar med opninga av nokre få av vindauga.

Bygningen har takvindauge med PVC karmar og 2-lags glas frå nyare tid.

Bygningen har måla hovudytterdør med trekarmar og 3-lags glas frå 2014. Ytterdøra har ramtrekonstruksjon.

Bygningen har tofløya altandør med trekarmar og 2-lags glas frå 2018.

Bygningen har måla hovudytterdør i underetasjen med panelte overflater.

Bygningen har altan med trebjelkelag på berande dragar. Beslag i overgangen mellom trekledningen og terrasseborda. Tett rekkverk.

Betongtrapp i 1. etasjen i samband med inngangspartiet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i 1. etasjen og i loftet med heiltre furugolv med olja og måla overflater, tepper og laminatgolv. Vegger med tapet, ubehandla og måla plankelaft, måla- plater og trepanel. Himlingar og skråtak med måla plater, trepanel med måla og beisa overflater. I underetasjen er det golv med belegg, vegger med måla glassfiberstrie og himling med folierte takplater frå 1998. Mott er registrert i golvbord som er frå byggeåret. Innvendige overflater er i stor grad frå 1998 i underetasjen og i 1. etasjen og loftet delvis frå 2019 og delvis av eldre standard.

I underetasjen er det betonggolv med ukjent isolasjonsverdi. I stova og i soverommet er det golv som truleg er lagt på trykkfast isolasjon og golvplater.

Etasjeskiljet mellom underetasjen og 1. etasjen er av trebjelkelag. Delar av konstruksjonen er truleg etterisolert i samband med rehabilitering/modernisering av 1. etasjen. Tiltak med oppretting og nye golv i 1. etasjen frå 2019. Konstruksjonen er elles lukka med ukjent-utføring og brann/lydmotstand.

Mellom 1. etasjen og loftet er det trebjelkelag. Delar av etasjeskiljet er truleg etterisolert i samband med modernisering i 2019.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon for radonmåling. Bygget er ikkje utført med radonsperre.

Bygningen har skorstein oppmurt av teglstein med murpusa overflater. Elementpeis i stova. I kaldloftet og over yttertaket er det murt skorstein av lettklinker pipeelement med murpusa overflater over yttertaket.

Det er føreteke holtaking i soverommet i underetasjen. Måleresultat syner fuktverdiar med fare for skader.

Bygningen har måla tretrapp frå byggeåret mellom 1. etasjen og loftet. Det er ikkje montert handtre på veggen. Returgelender på 0,8 m i loftet. Rekkverk på ca. 0,8m. Trappa har opptrinn på ca. 20 cm og inntrinn på under 25 cm. Trappa er elles bratt og stettar ikkje dagens føreskrifter sine krav til stigningsvinkel eller rekkverk.

Bygningen har måla fyllingsdører. I underetasjen er det fyllingsdører frå 1998, i 1. etasjen frå 2019 og i loftsetasjen i stor grad frå byggeåret.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad/vaskerom

Bygningen har bad/vaskerom med vinylbelegg på golvet og våtromslaminat på veggane frå modernisering i 2019. Bad/vaskerommet har servant, servantskap, dusjvegg med forheng, klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekablar i golvet. Bad/vaskerommet har elles avvik- i utføring og finish, ventilering og manglar ferdigstilling rundt døra.

Vegger med våtromslaminat og himling i måla plater med downlights.

Badet har golv med vinylbelegg og golvvarme med elektriske varmekablar. Det er målt fall på ca. 4 cm 0,8 m ut frå dusjen.

Baderomsgolvet har membran/tettesjikt av vinylbelegg.

Rommet har innredning med heildekkande servant, klosett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ikkje ventilering ut over ventil i vindauget. Tilluft via spalte under dørbledet. Dusjsone ligg mot tømmervegg som er opplyst å vere påfora både i badet og mot stova.

## Bad/vaskerom

Underetasjen har bad/vaskerom med måla vinylbelegg på golvet og måla våtromslaminat på veggane. Varmekablar i golvet og avtrekk via mekanisk ventilering. Bad/vaskerommet har servant, servantskap, dusjvegger, klosett og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerommet har nådd meir en halvparten av forventa brukstid og har avvik. Rehabilitering må difor påreknast innan få år.

Bad/vaskerommet har våtromslaminat på veggane med måla overflater. Folierte takplater. Golvet har vinylbelegg og elektriske varmekablar. Fall mot sluk er målt til 2.5 cm 0,8 m ut frå sluken. Bad/vasketommet har membran med vinylbelegg frå 1998 klemd med klemring til sluken.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerommet har mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.

Hulltaking bak dusjen er vanskeleg. Det vart nytta måling med hammerelektrode i svilla under kjøkkeninnreiinga. Målinga viser 15,6% fuktigheit i svilla.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innreiing med måla slette frontar frå 2019. Innreiinga har benkeplater i heiltre eik med underlimt kum, steikeomn, microbølgjeomn, platetopp, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Komfyrvakt montert i taket. Kjøkkenventilator er ikkje montert. Truleg skal det monterast benkeventilator med kullfilter i samband med platetoppen. Kjøkkenet har innreiing med slette folierte frontar frå 1998. Innreiinga har benkeplater i laminat med nedfelt benkebeslag og plass for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har ventilator som truleg er ein del av sentralavtrekket i bad/vaskerommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har vassrør av kopar med plastkappe, truleg frå ombygging i 1998.

Bygningen har avløpsrør av plast, truleg i stor grad frå modernisering i 1998. Stakemoglegheit via sluker.

Bygningen har naturleg ventilering via spalteventilar i vindauga.

Bygningen har varmtvassbeholdarar i bod i underetasjen. Det er to varmtvassbeholdarar på 200 l kvar.

I underetasjen er det installasjon delvis med skjult anlegg og delvis med opent anlegg frå 1998. Fordelingstavle i gangen i underetasjen med automatsikringar og jordfeilbrytar. Anlegget har 32 A hovudsikring, 20 A komfyrkurs, to kursar med 15 A sikringar og tre kursar med 13 A sikringar og jordfeilbrytar. I underetasjen er det varmekablar i gangen og i bad/vaskerommet. I 1. etasje er det i stor grad skjult installasjon og i loftet er det installasjon delvis med skjult anlegg og delvis med open installasjon. Installasjon i 1. etasje og loftet er i stor grad frå 2019.

Fordelingstavle i loftsetasjen med jordfeilautomatar. Anlegget har 63 A hovudsikring, 25 A komfyrkurs, seks kursar med 15 A sikringar, fire kursar med 10 A sikringar og overspenningsvern. Varmekablar i bad/vaskerom. Downlights i himlingane i 1. etasje, soverommet i loftet og i loftstova. kursfortegnelsen i loftet stemmer ikkje med sikringane.

I leilegheita i underetasjen er det røykvarslar i stova og demontert røykvarslar i gangen. 6 kg pulverapparat er montert på vegg i gangen. I 1. etasje og loftet vart det ikkje registrert røykvarslarar eller pulverapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert på byggegrunn som truleg er delvis av fjell og fylling av stadlege ukjente massar.

Bygningen har drenering frå byggeåret uten utvendig fuksikring.

Bygningen har grunnmur av tørrmurt naturstein og betong med murpusa overflater utvendig.

Mot nord er det tilsig av overflatevatn frå fjellknausen og terrenget har lite fall vekk frå bygningen. Nedre del av eigedommen ligg i flomsone med fare for oversvømmelse ved stor vasstand frå stormflo. Sjå elles vedlagt bilde henta frå NVE med berørt område. For ytterlegare opplysningar viser ein til nettsida: <https://kartkatalog.nve.no/#kart>

Bygningen har offentleg vassforsyning med stikkledning som truleg er frå modernisering av bygningen utvendig i 1998. Privat avløpsanlegg med slamavskiljar som truleg er frå modernisering av bygningen utvendig i 1998. Det er lagt vassledning av kopar i grunnen under bygningen.

Eigedommen har slamavskiljar på 4 m<sup>3</sup> i glassfiber. I følgje nettsida mintank.no var siste tømning 23.03.2023 og neste tømning vert Feb. - Mai 2025. Avvik med slamavskiljaren er ikkje registrert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

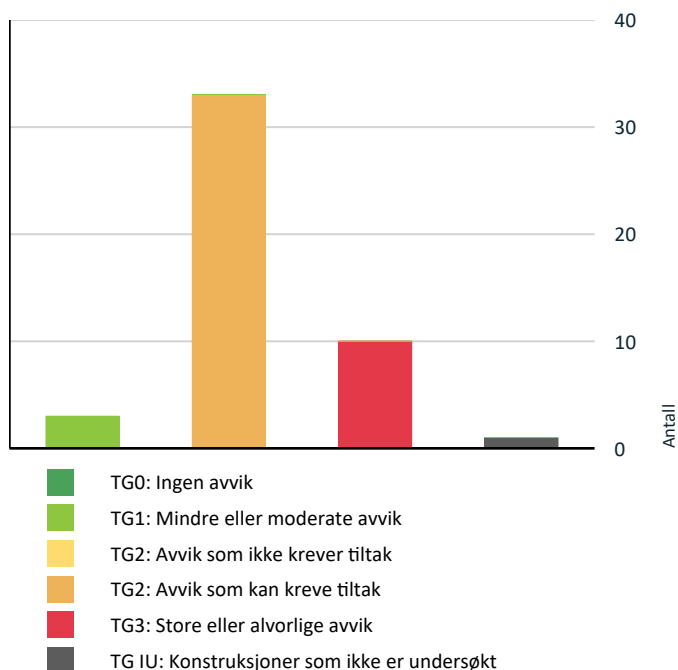
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar er ikkje framlagt eller innhenta frå byggesaksarkivet til Gulen kommune.

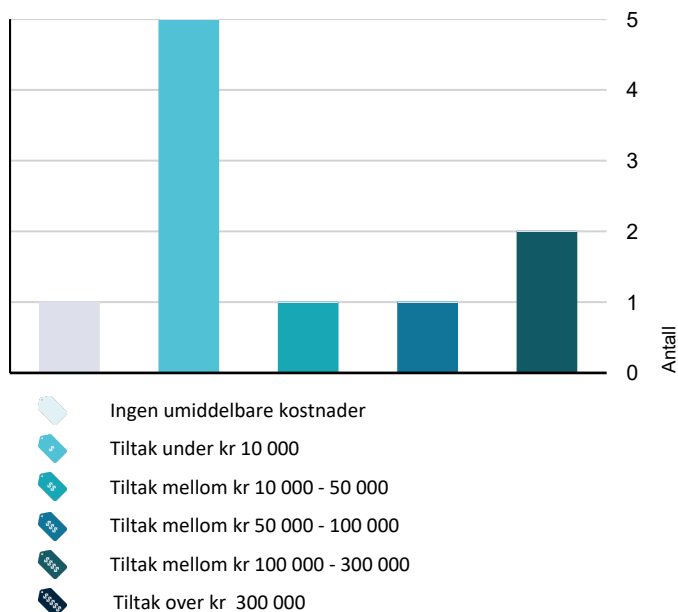
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten har opplysninger og fastlagde frasetekstar på bokmål som ikkje kan endrast. Tilstandsrapporten vert elles utskreven på nynorsk. Etter føretaket sine rutiner for handtering av personopplysningar vert det på generelt grunnlag fjerna/dekka til fødselsnr. på alle vedlegg i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er utarbeida i samband med tvangssal og synfaring av eigedommen har vore gjort utan at eigar har vore tilstades. I samband med synfaringa vart det innhenta nokre opplysningar om eigedommen i ein telefonsamtale med eigar. Eigenerklæringsskjema er ikkje utfylt og det er avgrensa informasjon om eigedommen ut over det som har vore mogleg å registrere under synfaringa. I samband med oppdraget vart det ikkje innhenta skylddelingsforretning eller teikningar frå byggesaksarkivet i Gulen kommune. I samband med oppdraget er det heller ikkje innhenta opplysningar om eventuelle manglar ved det elektriske anlegget eller eventuelle fyringsforbud i skorsteinen.

Det vert på generelt grunnlag lagt til grunn at eigar/revirent har lese grundig gjennom rapporten, og komme med merknadar til feil i rapporten som må endrast før rapporten vert brukt til eit eventuelt sal.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)


#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

 **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører - 3** [Gå til side](#)

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

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


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

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


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

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

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

 **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1927

**Kommentar**  
Byggeåret er henta frå opplysningar i matrikkelen.

### Standard

Bygningen vart innvendig modernisert i underetasjen i 1998 og i 1. etasjen og loftet i 2019. Bygningen har i stor grad innvendige overflater, tekniske installasjonar, våtrom og innreiingar frå denne perioden.

### Vedlikehold

Bygningen sine utvendige overflater er prega av elde og slitasje med behov for vedlikehald.

### Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Ny trekledning og etterisolering av ytterveggane.
1998	Ombygging	Underetasjen vart innreia med leilegheit.
2019	Ombygging	Ombygging og modernisering av 1. etasjen og loftet.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekinga er av skifertakstein. Taktekinga er synfart frå bakkenivået. Mønekjøll av metallbeslag og dekkbord på vindskier. Undertak av sulagde bord utan membran/papp.

#### Vurdering av avvik:

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

Tiltakande mosegroing i taktekinga. Dekkborda er for korte til å dekke vindskierendane. Det manglar ei skiferremse langs gesimsen i fasade mot sør. Taktekinga er lagt på undertak av sulagde bord utan membran/papptekking, taktekinga har difor ikkje ytre tetting ut over skiferhellene. Dersom ei helle losnar kan lekkasje lett oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fjerne mosegroing og monterer metallbeslag på vindskierendane. Montere ny skiferremse der denne manglar mot sør.



### Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner i plast med takrennenedløp som er ført under bakkenivået, truleg til eldre drenering. Skorstein med murpusa overflater og blykrage. Mønekjøll av metallbeslag. Det er ikkje montert snøfagarar. Under synfaringa var det opplett, eventuelle lekkasjar i takrennene var difor ikkje råd å kontrollere.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Takrenner har nådd meir en halvparten av forventet brukstid. Takrenna i fasade mot sør er noko kort. Det er ikkje montert bordtaksbeslag for tetting mellom renne og taktekinga. Takrenner er generelt montert høgt, snørås vil difor lett kunne skade takrennene. Generelt behov for rensk av takrenner. Det er ikkje montert stige-trinn til skorsteinen.

## Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Stige-trinn til skorsteinen må påreknast montert dersom dette vert kravd av feieren.



## Veggkonstruksjon

Vegger i plankelaft frå byggeåret med utvendig etterisolering med 10 cm matter, vindtetting og utlekte trekledning frå 1998. Utvendige fasader med liggende trekledning.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikkje musesperre på kledningen. Enkelte plassar er det montert børste langs med underkanten av kledningen. Kledningen i fasade ved inngangen har liten avstand til terrenget.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre vert tilrådd.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har plassbygd sperrekonstruksjon med innreia loftsrom og undertak av suva bord. Delar av konstruksjonen er etterisolert. Kontroll av tetting/diffusjonssperre på ein downligts i loftstova.

### Vurdering av avvik:

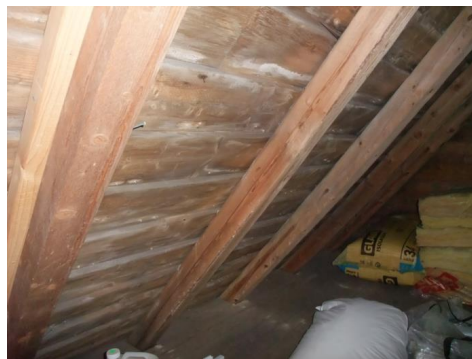
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Mott vart registrert i del av sperrekonstruksjonen. Mott må også påreknast i andre delar av konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mottangrep i berande konstruksjonar er normalt ut frå at eigedommen ligg i kystklima.



## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har vindauge med måla trekarmar og 2-lags glas frå 1998. Stikkprøvar med opninga av nokre få av vindauga.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.



# Tilstandsrapport

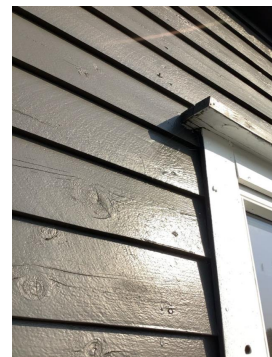
Vassbretta er festa utvendig på kledningen, løysinga samsvarar ikkje med anbefalt utføring i byggedetaljar frå Sintef Byggforsk. Under vindauga i underetasjen er det ikkje montert solebenbeslag, grunnmuren i smyget under vindauga får difor auka fuktpåverknad der desse ikkje ligg under altanen. Vindauga er generelt prega av manglande vedlikehald, og fleire vindauga har tiltakande roteskader i glaslistene. Fleire av glasrutene har losna frå pakningen på grunn av roteskade i glaslistene og den ytre tettinga er difor svekka. Rundt fleire av glasa er det nytta tape innvendig for å tette for trekk. Generelt behov for overflatebehandling. Nokre vindauga med knust glas. Vindauga i loftsetasjen har ikkje opningsfelt som kan nyttast som rømningsveg.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

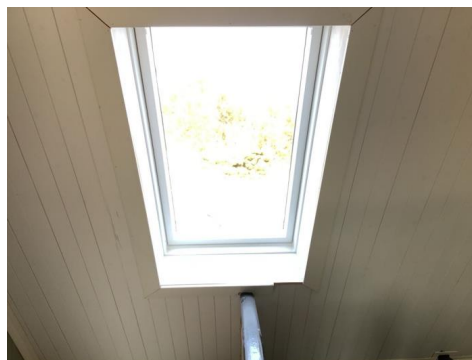
Ut frå registrerte avvik vert det tilrådd utskifting av fleire av vindauga med ny ytre tetting og beslag. Vindauga i loftsetasjen har ikkje opningsfelt som stettar føreskriftene sine krav til rømningsveg frå etasjen. I samband med utskifting av vindauga i loftsetasjen må vindauga stette dagens føreskrifter sine krav til rømningsveg frå etasjen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har takvindauga med PVC karmar og 2-lags glas frå nyare tid.



## TG 2 Dører



# Tilstandsrapport

Bygningen har måla hovudytterdør med trekarmar og 3-lags glas frå 2014. Ytterdøra har ramtrekonstruksjon.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikkje montert beslag mellom terskelen og betongtrappa. Vassbrettet over ytterdøra er festa utvendig på trekledningen. Utett mellom karm og dørblad. Dørbladet tar i karmen. Bruksslitasje i dørbladet på innsida.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Justering av ytterdøra med ny ytre tetting og nye beslag både over og under døra må påreknast.



## ! TG 2 Dører - 2

Bygningen har tofløya altandør med trekarmar og 2-lags glas frå 2018.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Vassbrettet over altandøra er festa utvendig på kledningen, løysinga samsvarar ikkje med anbefalte løysingar i byggdetaljar frå Sintef Byggforsk. Det er ikkje montert beslag under altandøra. Generelt grove lister for å skjule for stor opning i vegg og manglande ytre tetting ut over byggsaum. Døra manglar sluttstykke og tar i karmen.

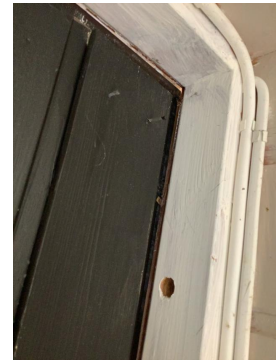
## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Justering av altandøra med ny ytre tetting og nye beslag både over og under døra må påreknast. Montere sluttstykke.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører - 3

Bygningen har måla hovudytterdør i underetasjen med panelte overflater.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Oppsprekt fugemasse på hengslesida, skade på pakningen og dørblad som tar i karmen. Ytterdøra i underetasjen er truleg boddør som berre er berekna til rom med liten oppvarming.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdøra må justert og ny ytre tetting påreknast. Ut frå registrerte avvik vert det tilrådd ny ytterdør i underetasjen.



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

Bygningen har altan med trebjelkelag på berande dragar. Beslag i overgangen mellom trekledningen og terrasseborda. Tett rekkverk.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

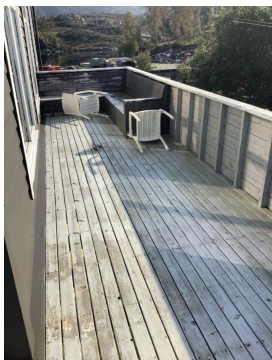
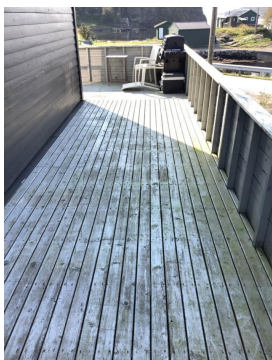
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt topp plank på rekkverket. Flekkvise parti med roteskada terrassebord. Generelt sterkt rustskada bjelkesko/beslag. Noko mangelfull innfesting av søylene til søyleskoa og det manglar låsebord/beslag i overgangen mellom dragar og søyle. Plassbygde benkar gjer at rekkverket vert for lavt.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ut frå registreerte avvik vert det tilrådd utskifting av rustskada bjelkesko/beslag, montering av låsebord og bedre innfesting av søylene og skifte topp planken på rekkverket. Ut frå slitasjen og alderen på terrasseborda må utskifting av heile terrassedekket vurderast. Plassbygde benkar må fjernast for at krav til rekkverkshøgde på 0,9 m vert stetta.



## TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp i 1. etasjen i samband med inngangspartiet.

### Vurdering av avvik:

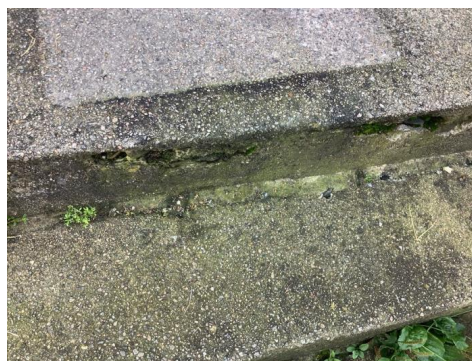
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrappa har betongskader og forvitra betong i overflatene. Det er ikkje montert beslag i overgangen mellom trappa og ytterveggen.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Reingjering og utbedring av skadde betongflater og ny overflatebehandling/slemming vert tilrådd. Beslag i overgangen mellom yttervegg/dør vert tilrådd.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater i 1. etasjen og i loftet med heiltre furugolv med olja og måla overflater, tepper og laminatgolv. Vegger med tapet, ubehandla og måla plankelaft, måla-plater og trepanel. Himlingar og skråtak med måla plater, trepanel med måla og beisa overflater. I underetasjen er det golv med belegg, vegger med måla glassfiberstrie og himling med folierte takplater frå 1998. Mott er registrert i golvbord som er frå byggeåret. Innvendige overflater er i stor grad frå 1998 i underetasjen og i 1. etasjen og loftet delvis frå 2019 og delvis av eldre standard.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Innvendige overflater er prega av generelt stor bruksslitasje. Avvik i utføring og manglande ferdigstilling med lister/foringar.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Tiltak med ferdigstilling av påbegynt arbeid og utskifting av noko listverk må påreknast. Tiltak med utbedring av overflater som har stor bruksslitasje eller store avvik må vurderast.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betonggolv med ukjent isolasjonsverdi. I stova og i soverommet er det golv som truleg er lagt på trykkfast isolasjon og golvplater.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er målt fukt i området rundt kjøkkeninnreiinga. Målte fuktverdiar ligg mellom 20% og 40%, dette tilseier fare for fukt og roteskader i golvet. Det er ukjent om dette skuldast feil med dreneringa, mangelfull fuktsperre mot grunnen eller vassøl på overflata. Det vart også registrert enkelte skader i golvbelegget framfor kjøkkenbenken.

## Konsekvens/tiltak

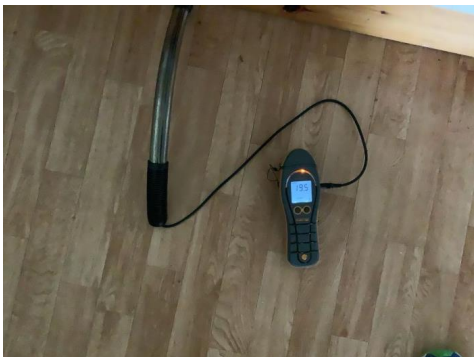
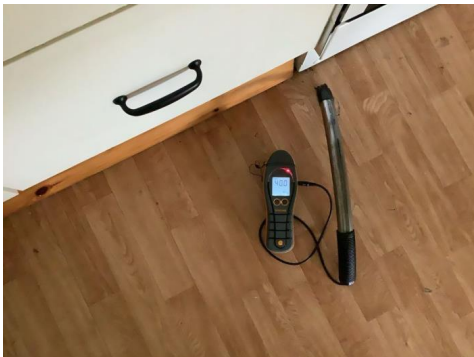
- Andre tiltak:

Ytterlegare undersøkelser og utskifting av skada golv og golvbelegg må påreknast. Kostnadsestimat er gitt med ei skjønsmessig vurdering av utbedring av skada golv i del av stova. Sjå elles punkt under drenering og rom under terrenget som kan vere medvirkande årsak til avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Mott er registrert i golvborda i det eine soverommet. I loftstova vart det registrert retningsavvik på ca. 5cm over ein avstand på 2 meter. Store retningsavvik gjennom heile rommet også registrert i fleire av soveromma. Trebjelkelaget er generelt svakt dimensjonert etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

I samband med eventuell rehabilitering av etasjen vert det tilrådd oppretting og forsterking av bjelkelaget. Tiltak elles vil ikkje vere økonomisk rasjonelt. Kostnadsestimat med utbedring er difor ikkje gitt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



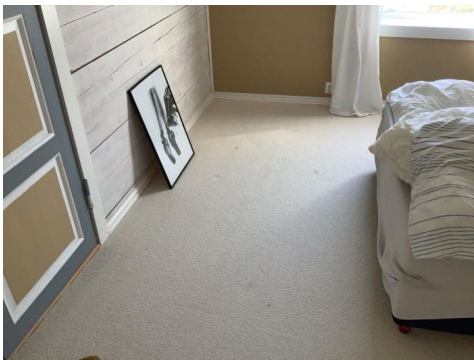
## Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

Mellom 1. etasjen og loftet er det trebjelkelag. Delar av etasjeskiljet er truleg etterisolert i samband med modernisering i 2019.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskilje/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiljet mellom underetasjen og 1. etasjen er av trebjelkelag. Delar av konstruksjonen er truleg etterisolert i samband med rehabilitering/modernisering av 1. etasjen. Tiltak med oppretting og nye gulv i 1. etasjen frå 2019. Konstruksjonen er elles lukka med ukjent-utføring og brann/lydmotstand.

### Vurdering av avvik:

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

Retningsavvik på ca. 20 mm gjennom heile rommet er målt i entréen. Tilstandsgrad er sett ut frå standardens krav til godkjent måleavvik. Det er ikkje tett/fullstendig etasjeskilje under trappa, noko som medfører mangelfull brann/lydmotstand og isolasjonsverdi i etasjeskiljet.

### Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med oppretting vil ikkje vere økonomisk rasjonelt ut frå at golva er frå 2019. I samband med eventuell utskifting og rehabilitering må dette vurderast. Etablering av tett etasjeskilje, under trappa, må påreknast for å sette krava til brann/lydgjennomgang mellom bueningane.



## ! TG 2 Radon

Det er ikkje framlagt dokumentasjon for radonmåling. Bygget er ikkje utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

Eigedommen ligg i følgje nettsida <http://geo.ngu.no/kart/radon> i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag vert det tilrådd rådonmåling der dette ikkje har vore utført tidlegare.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har skorstein oppmurt av teglstein med murpussa overflater. Elementpeis i stova. I kaldloftet og over yttertaket er det murt skorstein av lettklinker pipeelement med murpussa overflater over yttertaket.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikkje synleg utkraging rundt skorsteinen i etasjeskilja. I underetasjen er det to sider synleg og i 1. etasjen er det synleg tre sider. Det er ikkje montert plate av ildfast materiale under feieluka.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

Montere eldfast plate under feieluka. Ut frå registrerte avvik vert ytterlegare undersøkersar og kontroll av skorsteinen av det kommunale feiarvesenet tilrådd. Kostnadsestimat med montering av eldfast plate. Kostnadsestimat med eventuelle andre tiltak på skorsteinen er ikkje sett.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er føreteke holtaking i soverommet i underetasjen. Måleresultat syner fuktverdiar med fare for skader.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktinnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikkje påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikkje foretatt hulltaking.

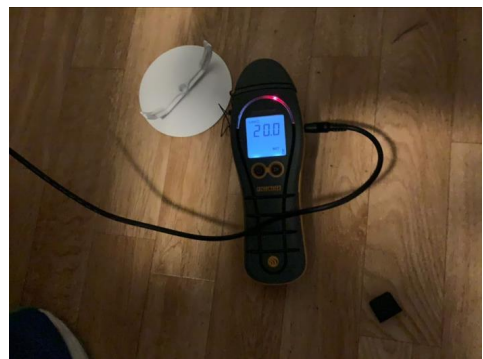
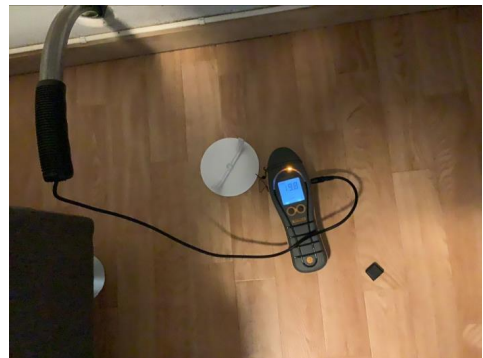
Det vart gjennom holtaking i soverommet registret fuktverdiar på 20%, og golvet framfor kjøkkenbenken vart det ved fuktmåling registrert fuktverdiar mellom 20 % og 40 %. Fuktverdiane som er målt medfører fare for fukt, mugg, sopp og roteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktinnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkersar må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ytterlegare undersøkersar vert tilrådd for å kartlegge omfanget. Sjå elles punkt under drenering og Etasjeskilje/golv mot grunnen. Kostnadsestimat med ytterlegare undersøkersar, eventuell utbedring kjem i tillegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har måla tretrapp frå byggeåret mellom 1. etasjen og loftet. Det er ikkje montert handtre på vegg. Returgelender på 0,8 m i loftet. Rekkverk på ca. 0,8m. Trappa har opptrinn på ca. 20 cm og inntrepp på under 25 cm. Trappa er elles bratt og stettar ikkje dagens føreskrifter sine krav til stigningsvinkel eller rekkverk.

### Vurdering av avvik:

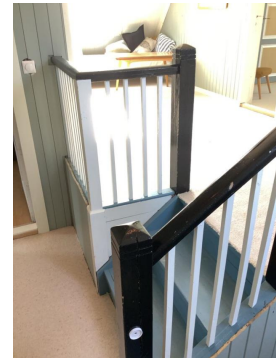
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er under 0,9 m som er dagens krav. Trappa er elles frå byggeåret og har normal bruksslitasje ut frå alder. Avslutninga til returgelenderet mot skråtaket er avstengt med plate.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det vert tilrådd handtre på vegg. Med omsyn til sikkerheita vert det tilrådd endring av høgda på rekkverket. Dette er spesielt viktig på returgelendera rundt trapperommet. Dagens føreskrifter har krav til rekkverk på 0,9 m høgde med avstand mellom spiler på under 100 mm.



## ! TG 2 Innvendige dører

Bygningen har måla fyllingsdører. I underetasjen er det fyllingsdører frå 1998, i 1. etasjen frå 2019 og i loftsetasjen i stor grad frå byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

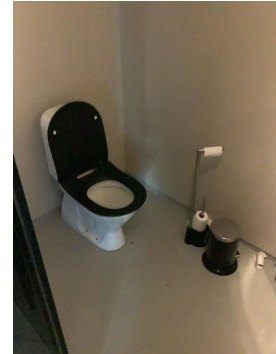
Fleire av dei eldste dørane tar i karmen. Generelt manglar det ferdigstilling med lister og foringar rundt fleire av dørane.

### Konsekvens/tiltak

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

Fleire av dørane må påreknast justert/skifta.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Underetasjen har bad/vaskerom med måla vinylbelegg på golvet og måla våtromslaminat på veggane. Varmekablar i golvet og avtrekk via mekanisk ventilering. Bad/vaskerommet har servant, servantskap, dusjvegger, klosett og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerommet har nådd meir en halvparten av forventa brukstid og har avvik. Rehabilitering må difor påreknast innan få år.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerommet har våtromslaminat på veggane med måla overflater. Folierte takplater.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

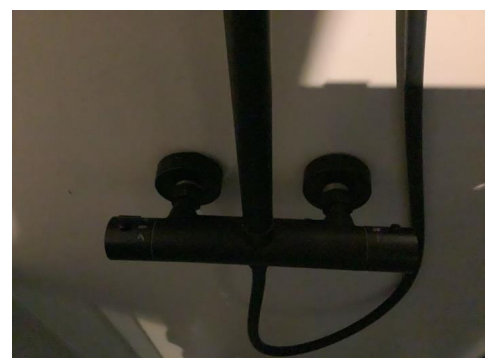
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Symptom på begynnande fuktskade langs underkanten av platene i dusjen. Det er ikkje fuga langs underkanten av platene i dusjen. Tettmansjettane på dusjbatteriet er mangelfullt festa og manglar pakning. Flassande måling i dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Oppgradering av bad/vaskerommet må vurderast ut frå alder og registrerte avvik.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Golvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2.5 cm 0,8 m ut frå sluken.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

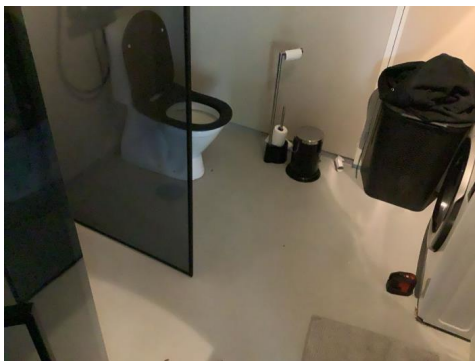
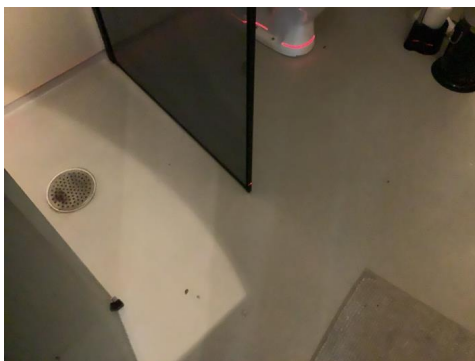
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegget er ikkje trådsveist i hjørna på oppbretten.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ut frå vinylbelegget sin alder er det naturleg å vurdere utskifting.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vasketommet har membran med vinylbelegg frå 1998 klemd med klemring til sluken.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget er ikkje trådsveisa i oppbretten i hjørna. truleg berre limt med overlapp. I etterkant er belegget måla, og kontroll av utføringa vanskeleg.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig, tidspunkt for utskifting er vanskeleg å sei noko om. Dersom et vert nytta tett dusjkabinett vert golvet ikkje eksponert for fukt.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Kondens på toalettsisterne med årsak i lekkasje på flottøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Skifte toalett/flottør.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Bad/vaskerommet har mekanisk ventilasjon med ventil i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet manglar spalteventil under/over døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft til badet må etablerast. Dette kan ein utbedre ved å kappe/frese av nedre kanten av dørbildet.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking bak dusjen er vanskeleg. Det vart nytta måling med hammerelektrode i svilla under kjøkkeninnreiinga. Målinga viser 15,6% fuktigheit i svilla.

Årstall: 1998 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bygningen har bad/vaskerom med vinylbelegg på golvet og våtromslaminat på veggane frå modernisering i 2019. Bad/vaskerommet har servant, servantskap, dusjvegg med forheng, klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekablar i golvet. Bad/vaskerommet har elles avvik- i utføring og finish, ventilering og manglar ferdigstilling rundt døra.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromslaminat og himling i måla plater med downlights.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

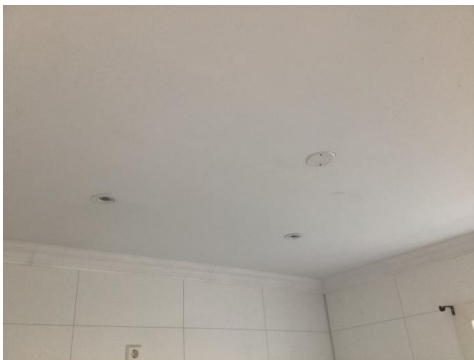
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp i silikonfugene i dusjen. Tettemansjettene på dusjbatteriet er mangelfullt festa og manglar pakning.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Reingjering og utskifting av silikonfuger med svertesopp. Truleg er det nytta silikon som ikkje er berekna til våtrom. Tette med silikon rundt gjennomføringane for dusjbatteriet og skifte til skrudde tettemansjettar med pakning.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Badet har golv med vinylbelegg og golvvarme med elektriske varmekablar. Det er målt fall på ca. 4 cm 0,8 m ut frå dusjen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

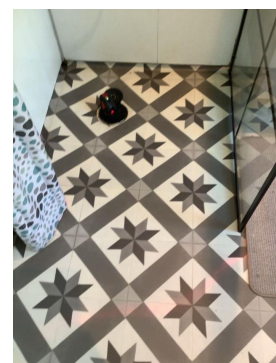
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekker i golvbelegget ved sluken. Vinylbelegget er ikkje trådsveist i hjørna på oppbretten.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skifte golvbelegget eller lokal utbedring med trådsveising av hjørna og utbedring av skade rundt sluken må påreknast.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Baderomsgolvet har membran/tettesjikt av vinylbelegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det vart registrert avvik på sveising i hjørna på oppbretten. Laust vinylbelegg rundt sluken tydar på lekkasje i innfestinga til sluken eller skaden som vart registrert i vinylbelegget ved sluken. Vinylbelegget kan ikkje forventast å vere vassstett rundt sluken. Mangelfull innfesting til sluken, ei skrue manglar i klemringen.

## Konsekvens/tiltak

- Membranen må skiftes.

Utskifting av vinylbelegget må påreknast. Eventuelt kan ein prøve tiltak med å løyse belegget i sluken og lime losna belegg rundt sluken, sveise skaden, feste klemringen og sveise hjørner på oppbretten.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heildekkande servant, klosett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

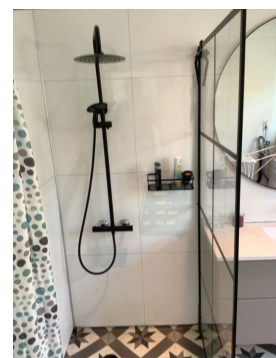
- Det er påvist kondens på toalettsisterner. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Kondens på toalettsisterna.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Kondens på toalettsisterna kan skuldast feil med flottøren.





# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikkje ventilering ut over ventil i vindauget. Tilluft via spalte under dørrbladet.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Bad/vaskerommet har ikkje ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Etablere elektrisk vifte i ytterveggen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone ligg mot tømmervegg som er opplyst å vere påfora både i badet og mot stova.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Bygningsmessige hindringar gjer at holtaking ikkje er mogleg.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt med årsak i manglende moglegheit for holtaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innreiing med måla slette frontar frå 2019. Innreiinga har benkeplater i heiltre eik med underlimt kum, steikeomn, microbølgjeomn, platetopp, oppvaskmaskin, frysenskap og kjøleskap. Komfyrvakt montert i taket.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjøkkeninnreiinga er prega av generelt stor bruksslitasje og manglande ferdigstilling og innretting av frontar. Misfarga benkeplate rundt kummen. Under synfaringa var ikkje platetoppen montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Montering av innreiinga må ferdigstillast. Benkeplata er så misfarga i treverket ved kummen at utskifting må påreknast.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator er ikke montert. Truleg skal det monterast benkeventilator med kullfilter i samband med platetoppen.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Ventilatoren er ikke montert. Det er ukjent om delane til ventilatoren er komplett og om ventilatoren fungerer.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Benkeventilatoren må monterast.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innreiing med slette folierte frontar frå 1998. Innreiinga har benkeplater i laminat med nedfelt benkebeslag og plass for oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjonar på fuktighet.

Dør manglar på hjørneskapet og det manglar nokre sokler. Bruksslitasje finst, men innreiinga er frå 1998. Framfor innreiinga vart det målt fuktvediar mellom 19 % og 40 % noko som medfører fare for mugg, sopp og roteskader i golvet.

#### Konsekvens/tiltak

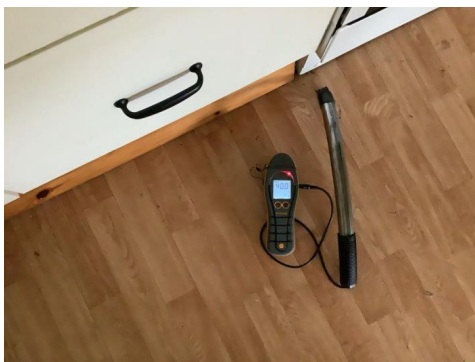
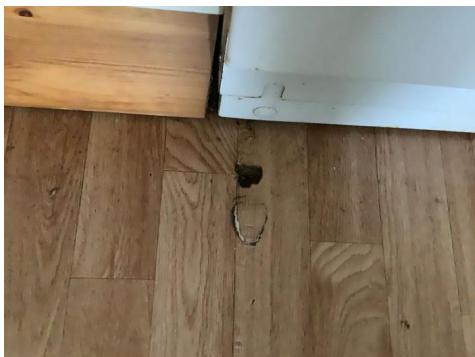
- Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ut frå innreiinga sin alder og bruksslitasje er det naturleg å vurdere utskifting av innreiinga. Gjennomføre ytterlegare undersøkelser omkring målt fukt i golvet og eventuell utskifting av fuktskada golv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator som truleg er ein del av sentralavtrekket i bad/vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren går, men det er mangelfull effekt på vifta. Ventilatoren er truleg ein del av sentralavtrekket i bad/vaskerommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterlegare undersøkelser må påreknast og eventuell utskifting av ventilatoren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Bygningen har vassrør av kopar med plastkappe, truleg frå ombygging i 1998.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Meir en halvparten av forventa brukstid for koparrøra er passert. Stoppekran er plassert i bod med varmtvassbeholdarar.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ut frå anlegget sin alder og generelle tilstand vert det tilrådd ein utvida kontroll av koparrøra av ein VVS- fagmann.



### ! TG 2 Avløpsrør

Bygningen har avløpsrør av plast, truleg i stor grad frå modernisering i 1998. Stakemoglegheit via sluker.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Meir en halvparten av forventa brukstid er passert for innvendige avløpsrør. Ventilering av avløpsanlegget via rør utvendig på ytterveggen ved inngangspartiet i 1. etasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsnings på lufting av kloakk etableres.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Lufting med nytt avløpsrør utvendig på ytterveggen må påreknast.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering via spalventilator i vindauga.

**Årstill:** 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Bad/vaskerom med berre ventil i vindauget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Etablering av veggventilator i alle rom med mangelfull ventilering ut frå bruksbelastning vert tilrådd.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Bygningen har varmtvassbeholdarar i bod i underetasjen. Det er to varmtvassbeholdarar på 200 l kvar.

**Årstill:** 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

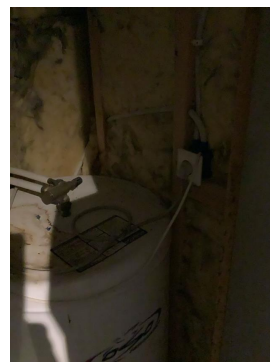
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Boden med varmtvassbeholdarane er i tilknytning til bad/vaskerommet i underetasjen, men rommet har ikkje vasstett golv og mangelfull ferdigstilling av vegger. Eventuelle vasslekkasjer vil difor lett kunne skade konstruksjonen i veggane og fukte opp betonggolvet under golvbelegget i bad/vaskerommet. Elektrisk tilkopling med stikkontakt og plugg som den eine varmtvassbeholdaren har var lovleg på installasjonstidspunktet. Dagens føreskrifter har krav til fast tilkopling av varmtvassbeholdar til elektrisk installasjon med brytar, slik den eine varmtvassbeholdaren har.

### Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med vasstett golv og ferdigstilling av vegger og himling må påreknast. Ut frå varmtvassbeholdarane sin alder kan skader lett oppstå.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

I underetasjen er det installasjon delvis med skjult anlegg og delvis med opent anlegg frå 1998. Fordelingstavle i gangen i underetasjen med automatsikringar og jordfeilbrytar. Anlegget har 32 A hovudsikring, 20 A komfyrkurs, to kursar med 15 A sikringar og tre kursar med 13 A sikringar og jordfeilbrytar. I underetasjen er det varmekablar i gangen og i bad/ vaskerommet. I 1. etasjen er det i stor grad skjult installasjon og i loftet er det installasjon delvis med skjult anlegg og delvis med open installasjon. Installasjon i 1. etasjen og loftet er i stor grad frå 2019. Fordelingstavle i loftsetasjen med jordfeilautomatar. Anlegget har 63 A hovudsikring, 25 A komfyrkurs, seks kursar med 15 A sikringar, fire kursar med 10 A sikringar og overspenningsvern. Varmekablar i bad/vaskerom. Downlights i himlingane i 1. etasjen, soverommet i loftet og i loftstova. kursfortegnelsen i loftet stemmer ikkje med sikringane.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2019 I samband med arbeid i 1. etasjen og loftet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ukjent**

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

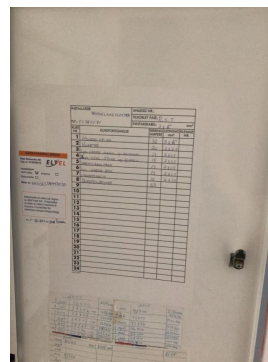
**Nei**

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

**Ja Del av det elektriske anlegget har standard frå 1998, og det er ikkje framvist samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. I underetasjen er det ein brytar i kjøkkenet som manglar deksel og har berøringsfare.**

## Generell kommentar

Ut frå det elektriske anlegget sin alder og registrerte avvik vert det tilrådd ein gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget av ein elfagmann eller el-takstmann. Innhent dokumentasjon om mogleg for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget etter 1999.



**TG 3 Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

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

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

I leiligheta i underetasjen er det røykvarslar i stova og demontert røykvarslar i gangen. 6 kg pulverapparat er montert på vegg i gangen. I 1. etasjen og loftet vart det ikkje registrert røykvarslarar eller pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det manglar pulverapparat i 1. etasjen/loft.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet i gangen har manometer som står på rødt.**
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Røykvarslar manglar i 1. etasjen og loftet.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Røykvarslar er ikkje funksjonsprøvd.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på byggegrunn som truleg er delvis av fjell og fylling av stadlege ukjente massar.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Bygningen har drenering frå byggeåret uten utvendig fuksikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Bygningen har drenering frå byggeåret uten utvendig fuksikring. I innvendig påfora vegger og golv under bakken er det målt fukt som medfører fare for mugg, sopp og rote. Dette kan tyde på mangelfull effekt på dreneringa. Innvendig påfora vegger og golv i bygningar med eldre grunnmur under bakken utan utvendig fuksikring, eventuell tilleggsisolering og ny drenering er generelt å rekne som risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ytterlegare undersøkelser vert tilrådd. Tiltak med ny drenering, fuksikring og eventuell utvendig isolering av grunnmuren kan ikkje utelukkast.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av tørrmurt naturstein og betong med murpussa overflater utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.



# Tilstandsrapport

Enkelte sprekker og skader i murpussa overflater med behov for rehabilitering. Spesielt i samband med eine vindaugget i underetasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Rehabilitering av skada murpuss må påreknast.



## Terrenforhold

Mot nord er det tilsig av overflatevatn frå fjellknausen og terrenget har lite fall vekk frå bygningen. Nedre del av eigedommen ligg i flomsone med fare for oversvømmelse ved stor vasstand frå stormflo. Sjå elles vedlagt bilde henta frå NVE med berørt område. For ytterlegare opplysningar viser ein til nettsida: <https://kartkatalog.nve.no/#kart>

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er dårleg fall vekk frå bygningen. Under synfaringa var det opplett og ikkje registrert overflatevatn der. Nedre del av eigedommen kan ved høg vasstand/stormflo verte oversvømt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det vert tilrådd ei generell oppgradering av arealet mot nord med terrengjusteringar som sikrar fall vekk frå bygningen. Ut frå simulert flomvasstand i kartutklipp vil det ikkje vere fare for skade på bustadhuset, eventuelle terrengjusteringar elles må vurderast.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har offentlig vassforsyning med stikkledning som truleg er frå modernisering av bygningen utvendig i 1998. Privat avløpsanlegg med slamavskiljar som truleg er frå modernisering av bygningen utvendig i 1998. Det er lagt vassledning av kopar i grunnen under bygningen.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Meir en halvparten av forventa brukstid er passert for utvendige vassleidningar og avløpsleidningar.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer i dag. Tiltak er difor ikkje nødvendig.

#### TG 1 Septiktank

Eigedommen har slamavskiljar på 4 m<sup>3</sup> i glassfiber. I følge nettsida mintank.no var siste tømning 23.03.2023 og neste tømning vert Feb. - Mai 2025. Avvik med slamavskiljaren er ikkje registrert.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Lager/bod

### Byggeår

1930

### Kommentar

Antatt oppført omkring 1930- talet

### Standard

Bygningen har enkel normal standard som uthus.

### Vedlikehold

Bygningen er prega av elde, slitasje og mangelfullt vedlikehald. Heile bygningen er vindskeiv på grunn av manglande skråband/vindavstiving av bindingsverket.

### Beskrivelse

Grunnmur av naturstein, delvis med murpusa overflater og delvis med upussa overflater.

Over grunnmuren er bygningen oppført med trebjelkelag med tregolv.

Ytterveggar i grovt bindingsverk med utvendig kledning av liggande trepanel.

Takkonstruksjonen har saltakform oppbygd med plassbygd sperrekonstruksjon og undertak av sulagde bord.

Taktekkinga er av skiferheller.

Labankdør og fyllingsdør.

Vindauga har trekarmar med enkle glas.

Vindauga manglar glas og er delvis blenda/tetta med trelemmar eller plastfolie.

Lekkasje i taktekinga.

Bygningen har mangelfull skråavstiving av ytterveggane og konstruksjonen er difor vindskeiv.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**243 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Bod, 2 Gang, 2 Trapperom, Loftstue, 6 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Stue/kjøkken, Entré

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 850 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 650 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**1 850 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 850 000**

**Markedsvurdering**

Marknadsverdien uttrykker forventet salsverdi for eierdommen i dagens marked slik den var på synfaringstidspunktet, og er basert på bygningene sin tekniske standard og sett ut fra sammenliknbare sal og ein erfaringsbasert marknadsfaktor ut fra eierdommen si plassering.

Eieedommen ligg ved Tunsbergpollen på Sandøyna i Gulen Kommune, i område med spredt bustadbygging og gardsbruk. Frå eieedommen er det ca. 9 km til Byrknes med barnehage, skule og nærbutikk og til Sløvåg med ferjeleie og ulike sørvistilbod er det ca. 14 km. Avstanden til kommunesenteret Eivindvik er ca. 48 km. Eieedommen ligg i sørvendt svak helling med utsyn til Tunsbergpollen og Ånnelandssundet. Tomta er opparbeida med gruslagt veg og tun, og hage med grøntareal og nokre plantar. Eieedommen er utbygd med eit bustadhus som vart oppført i 1927 og eit uthus som er antatt oppført tidleg på 1930- talet. Bustadhuset vart oppgradert med ny trekledning, etterisolerte ytterveggar, nye vindage og altan i 1998. I underetasjen vart det innreia leilegheit i 1998, og underetasjen har i stor grad innvendige overflater, tekniske installasjonar, våtrom og innreiingar frå denne perioden. I 2019 vart 1. etasjen og loftet modernisert/delmodernisert i regi av eigar som sjølvbyggerprosjekt, men arbeidet er prega av manglande ferdigstilling og avvik i finish og utføring ut frå det som vert rekna som tradisjonelt godt handtverk. Ny eigar må difor pårekne arbeid med ferdigstilling av arbeidet som er gjort i 1. etasjen og loftet. Bygningen er elles prega av elde og slitasje utvendig med pårekneleg behov for vedlikehald og utskifting.

**Sammenlignbare salg**

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nesevågen 25 ,5970 BYRKNESØY 169 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	20-03-2024	2 750 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>17 160</b>
2 Søre garden 48 ,5970 BYRKNESØY 122 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	12-05-2024	1 800 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>16 393</b>
3 Ånneland 47 ,5977 ÅNNELAND 174 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	23-05-2024	1 500 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>8 621</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Tillegg for installasjonar og innreiingar som ligg utanfor bygningen sin yttervegg, men som er en del av bygningen sin bruksfunksjon, samt for installasjonar og innreiingar som ikkje er takserte som en del av bygningen sin tekniske nyverdi.	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 320 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 350 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kaldloft	17			17	
Loft	75			75	
1. etasje	88			88	42
Underetasje		63		63	
<b>SUM</b>	<b>180</b>	<b>63</b>			<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>243</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldloft	Bodareal		
Loft	Gang , Trapperom , Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
1. etasje	Trapperom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Entré		
Underetasje		Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Bod , Stue/kjøkken	

### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nærmeste heile m<sup>2</sup>. I kaldloftet er det golv og arealet vart oppmålt til 17 m<sup>2</sup>. Etter målereglane i NS 3940 er det tre kriteriar for målbart areal, arealet skal ha golv og tilkomst via dør, luke eller anna opning, samt trapp eller stige. Arealet i kaldloftet har luke uten fastmontert stige, men det er ikkje eit krav til permanet trapp eller stige. I tilstandsrapporten vert arealet i kaldloftet vurdert som målbart. I samband med 1. etasjen er det altan på 42 m<sup>2</sup> som er oppgjeve i arealutmålinga som åpent areal TBA.

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

Areal i loftsetasjen har skråtak og store retningsavvik i golva. Avvik i arealutmålinga kan difor forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Teikningar er ikkje framlagt eller innhenta frå byggesaksarkivet til Gulen kommune.

## Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikkje avdelt med tett brannskilje mellom leilegheita i underetasjen og 1. etasjen. Eventuell brann og røyk kan lett spreie seg via manglande himling og ufullstendig tetting under trappa i etasjeskiljet mellom underetasjen og 1. etasjen.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det vart opplyst at modernisering og ombygging av 1. etasjen og loftsetasjen er utført av eigar som sjølvbyggjarprosjekt.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Loftsetasjen har ikkje forskriftsmessig rømningsveg. Nokre av romma i loftsetasjen, som er nytta til soverom, er små og har for lite dagslysinfall til å støtte krava til dagslysinfall i opphaldsrom.

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	22			22	
<b>SUM</b>	<b>22</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m<sup>2</sup>. I tillegg til oppgjeve areal er det kjellar under bygningen som ikkje har målbart areal etter målereglane i NS 3940, arealet i kjellaren er difor ikkje oppgjeve i arealutmålinga. Bygningen har mønehøgde på ca. 3,9 m og gesimshøgde på ca. 1,9 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:* Teikningar er ikkje innhenta eller framlagt for denne bygningen. Spørsmåla er ikkje relevante for denne type bygning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Leon Austreim	Takstingeniør
	Tor Andrè Amble	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4635 GULEN	88	4		0	948 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Byrknesvegen 1419

### Hjemmelshaver

Randal Viggo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedommen ligg ved Tunsbergpollen på Sandøyna i Gulen kommune. Avstanden til Byrknes med barnehage, skule og nærbutikk er ca. 9 km. Avstanden til Sløvåg med ferjeleie og ulike sørvistilbud er ca. 14 km og avstanden til kommunesenteret Eivindvik er ca. 48 km.

### Adkomstvei

Eigedommen ligg like ved Fv 4, men grensar ikkje til denne. Privat opparbeida veg nokre meter over hovudbruket fram til eigedommen. Det er ikkje framlagt skylddelingsforretning som syner vegretten.

### Tilknytning vann

Offentleg med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utanfor bustaden er ikke vurdert. Stikkledningen er av ukjent materiale og alder.

### Tilknytning avløp

Eigedommen har privat avløpsanlegg med slamavskiljar i plast.

### Regulering

Eigedommen ligg i LNF- område.

### Om tomten

Eigedommen ligg i sørvendt svak helling, avgrensa av fjell mot nord, og med utsyn til Ånnelandssundet. Tomta er opparbeida med gruslagt tun og hage med grøntareal. Noko naturleg vegetasjon og fjell på del av tomta.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 550 000	2019	Skifteoppgjør



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Forsikringsbevis er ikkje framlagt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikkje utfylt for oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP1593>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Opplysningar til eigedomsmeklar

EM S6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Gulen Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4635 **Gardsnr.:** 88 **Bruksnr.:** 4

**Adresse:** Byrknesvegen 1419, 5977 ÅNNELAND

**Referanse:** Randal

<b>Vatn</b>	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
<b>Avløp</b>	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank Det er etablert utslepp. Eigedomen har godkjent utslepp.
<b>Veg</b>	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
<b>Pålegg</b>	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.





## Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Gulen Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4635 **Gardsnr.:** 88 **Bruksnr.:** 4

**Adresse:** Byrknesvegen 1419, 5977 ÅNNELAND

**Referanse:** Randal

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

#### [ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.](#)

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Skatteetaten

Dato  
23.01.2025

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4635 GULEN**

Gnr 88          Bnr 4          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Byrknesvegen 1419, 5977 ÅNNELAND

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 666 163
Som sekundærbolig:	kr 2 664 652

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 88, Bruksnr 4	<b>Kommune:</b>	4635 Gulen
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	106 Mjømna
Veiadresse:	Byrknesvegen 1419, gatenr 1006	<b>Valgkrets:</b>	10 Byrknesøy
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	7070803 Mjømna

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solberg	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>		<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	948,0 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4635/88/4	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	31.12.2008 04.02.2009	Avgiver	4635/88/4	0,0
Nymatrikulering	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	4635/88/4	0,0





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Byrknesvegen 1419	U0101	Bolig	66,0				
Byrknesvegen 1419	H0101	Bolig	152,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	176758317			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		66,0		66,0				
H01	1		93,0		93,0				
H02			59,0		59,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	176758309			Antall etasjer:	1











**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Eiendomsgrenser

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













Målestokk 1:1000

Dato: 22.1.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

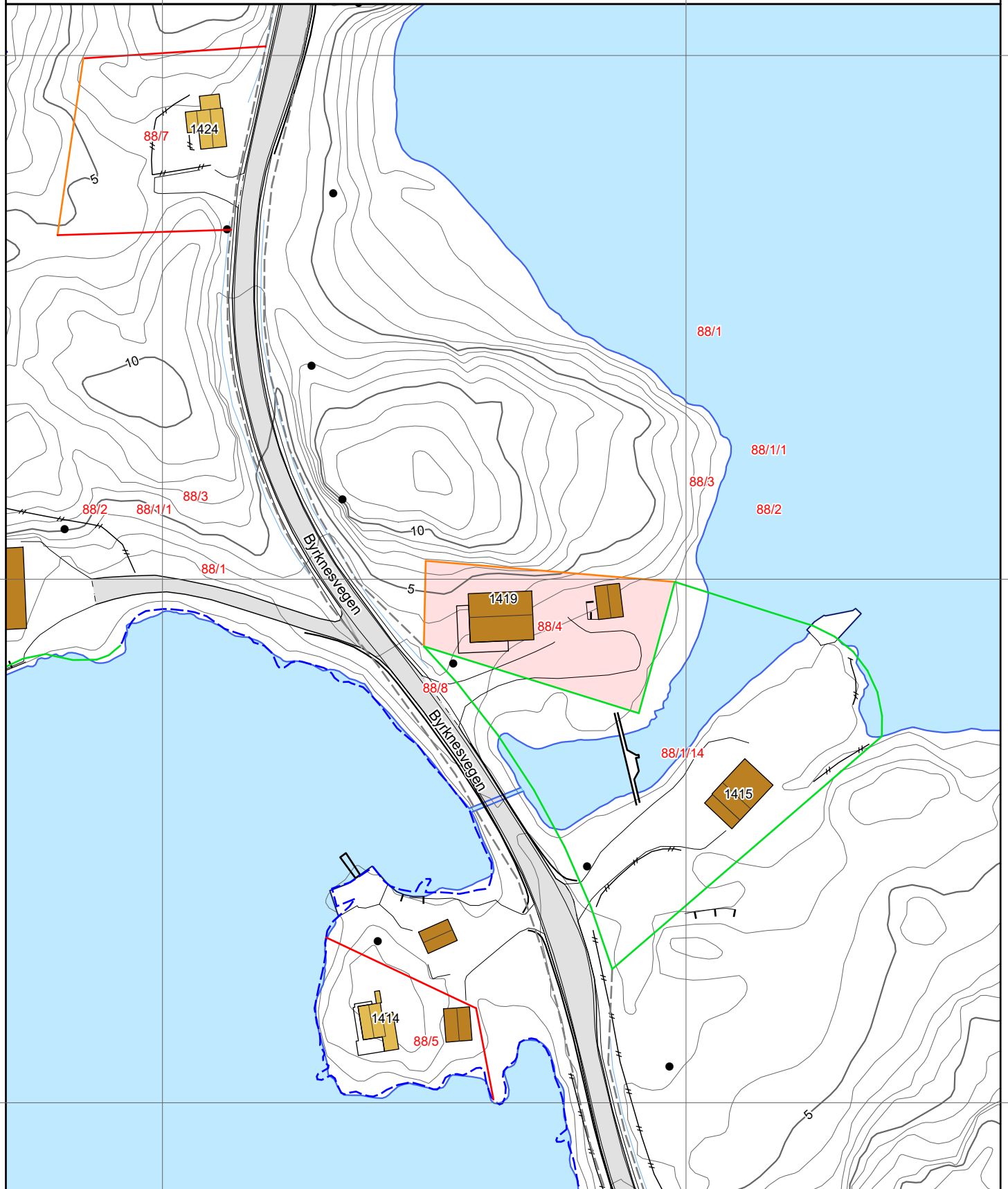
## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 22.1.2025










0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193





Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Gulen Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4635 **Gardsnr.:** 88 **Bruksnr.:** 4**Adresse:** Byrknesvegen 1419, 5977 ÅNNELAND**Referanse:** Randal

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		7020
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Brannsyn, feiing		694
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eigedomsskatt		4267
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



**PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

Eigedom:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
88	4		

## 24 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

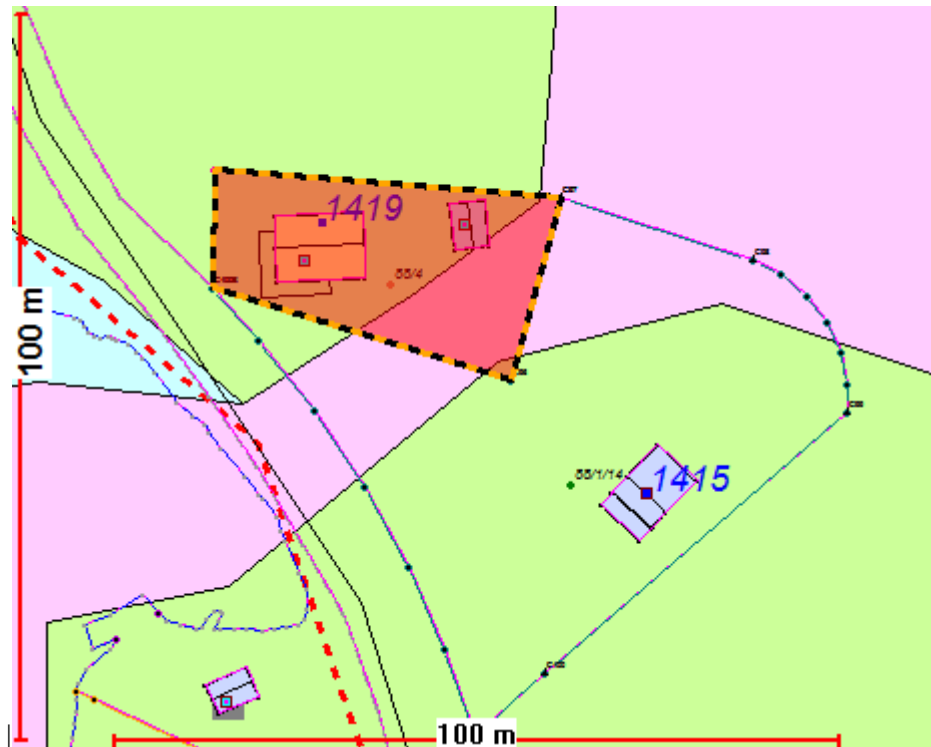
1. **Kommuneplan** for Gulen kommune, planID\*\*\* 2012001 og 2012002

*I følgje gjeldande plan er arealbruken for eigedomen fastsett til:*

**LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Noverande**

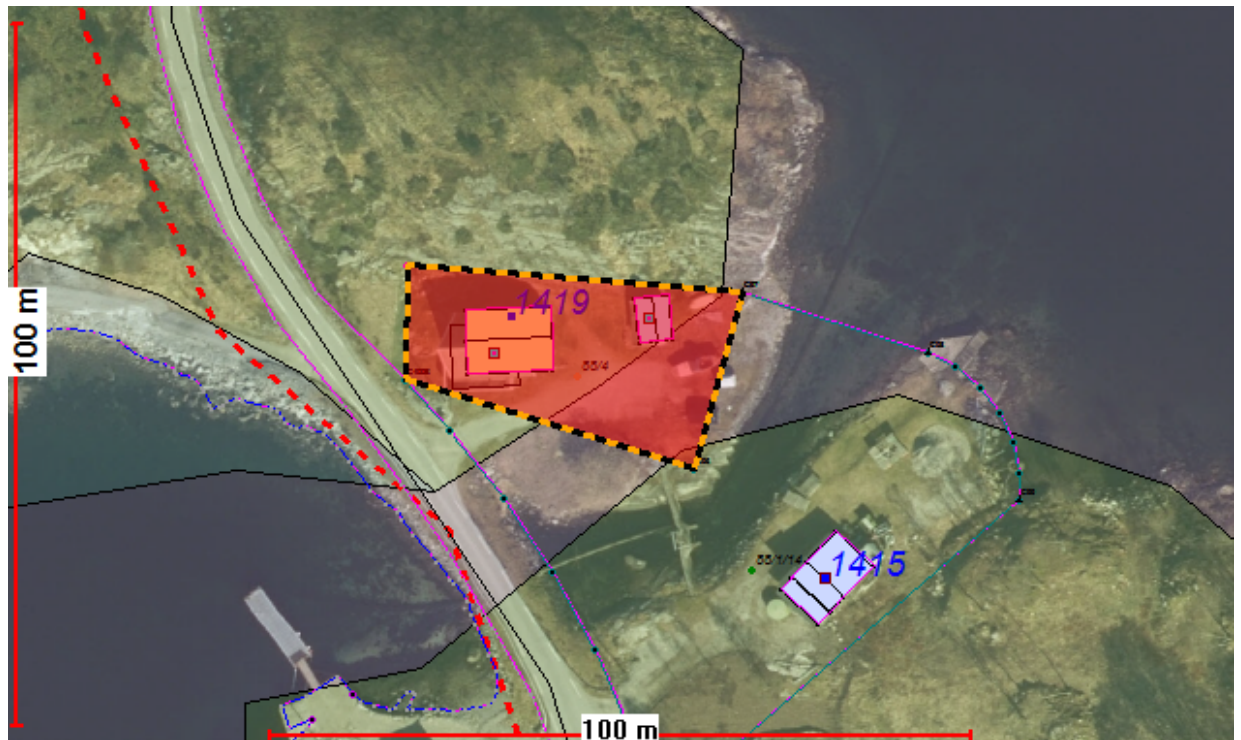
**Eigedommen strekk seg over rosa formål (Akvakultur) på bilete/kartet, men dette er feil, den rosa trasee skal eigentleg gå sør for eigedomen langs «kanalen» slik ortofoto visar nedanfor. Så heile parsellen er eigentleg LNF.**

Kartutsnitt:





## PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.



For Planopplysingar og symbolforklaring sjå lenka:

**Arealdel:** (godkjent 12.6.2014 og mindre endring 15.12.2015)  
[arealplaner.no](http://arealplaner.no) | [2012001](#) > [Plandokumenter](#)

**Samfunnsdel:** (godkjent 30.01.2014)



## GULEN KOMMUNE

[postmottak@gulen.kommune.no](mailto:postmottak@gulen.kommune.no)

tlf.: 57 78 20 00 faks: 57 78 20 99

### PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

**2. Finst det reguleringsplan(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?**

Nei  Ja  Dersom ja, følgjer kartutsnitt med symbolforklaring og vedtekter vedlagt som internettlink til dokumenta:

Sjå lenka: <https://www.nordhordlandskart.no/pr>

Utklipp av reguleringsplan:

Teiknforklaring:

**3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?**

Nei  Ja  Dersom ja, følgjer kartutsnitt med symbolforklaring og vedtekter vedlagt som internettlink til dokumenta:

Mindre endring gjeld fylgjande:

**4. Ligg det føre godkjende tiltaksplanar/reguleringsplanar for nabo-/gjennbueigedom?**

Nei  Ja  Ved ja, gje opplysingar i felt tilleggssopplysing.

**Tilleggssopplysningar til punkt 4:**

For nærare opplysingar sjå generell informasjon finn du på heimesida vår:  
[www.gulen.kommune.no](http://www.gulen.kommune.no) og sjå tema 'planar og prosjekt'

May-Lynn Osland  
Plankonsulent

Tel 57 78 20 46  
[may-lynn.osland@gulen.kommune.no](mailto:may-lynn.osland@gulen.kommune.no)

\*\*\* fotnote:

*Nasjonal planID: kommunenummer er teke ut av planID som separat kode (kildeid).  
Dersom det gjeld Gulen kommune med nr. 1411, er det ikkje trong for 1411 inn i planID.  
For eksempel planID 14112012001, blir 2012001.*