Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN



PROPR.NO

Selger
Bjarte Haugen
41324789

Prisantydning
2 150 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4602 Gnr. 304 Bnr. 54

Familievennleg einebustad med garasje i rolege omgjevnader på Deknepollen

PRISANTYDNING
kr 2 150 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 27 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
157kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
54kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
593kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1971



Huset med inngangsparti og garasje



Fasade med inngangsparti og garasje



Stove, 2 etasje



Stove, 2 etasje



Stove, 2 etasje



Stove, 2 etasje



Stove (med utgang veranda), 2 etasje



Stove, 2 etasje



Stove (og dør til kjøkken), 2. etasje



Stove (og dør til kjøkken), 2. etasje



Kjøkken, 2 etasje



Kjøkken, 2 etasje



Kjøkken, 2 etasje



Bad, 2 etasje



Bad, 2 etasje



Bad, 2. etase



Soverom 1, 2 etasje (opprinnelig 2 mindre rom)



Soverom 1, 2etasje (opprinnelig 2 mindre rom)



Soverom 1, 2 etasje (opprinnelig 2 mindre rom)



Soverom 2, 2 etasje (utgang til egen balkong)



Soverom 2, 2 etasje



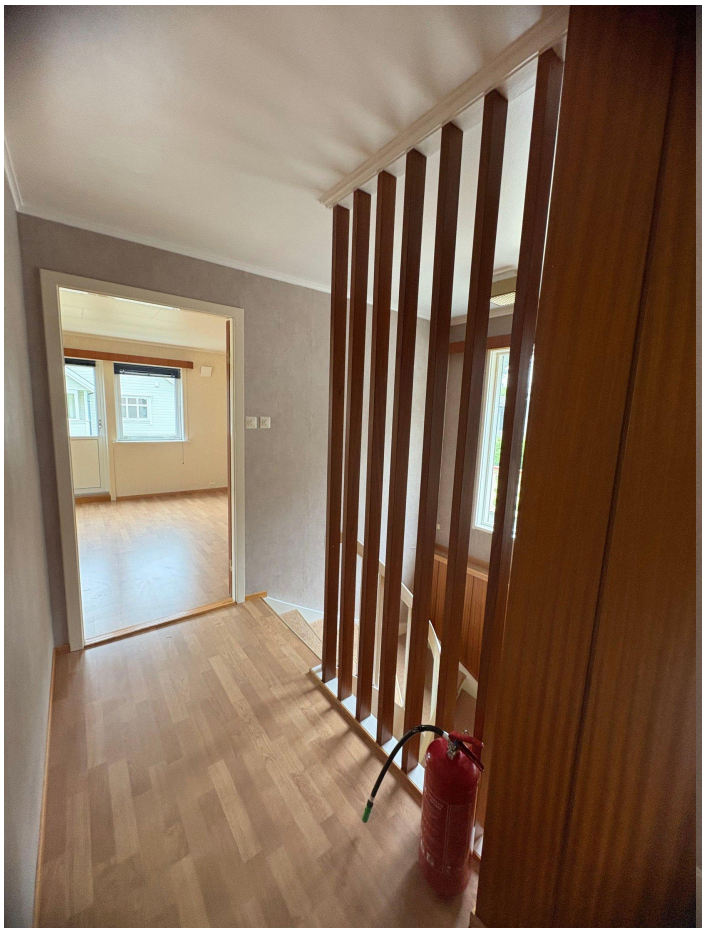
Soverom 2, 2 etasje



Gang, 2 etasje



Gang, 2 etasje



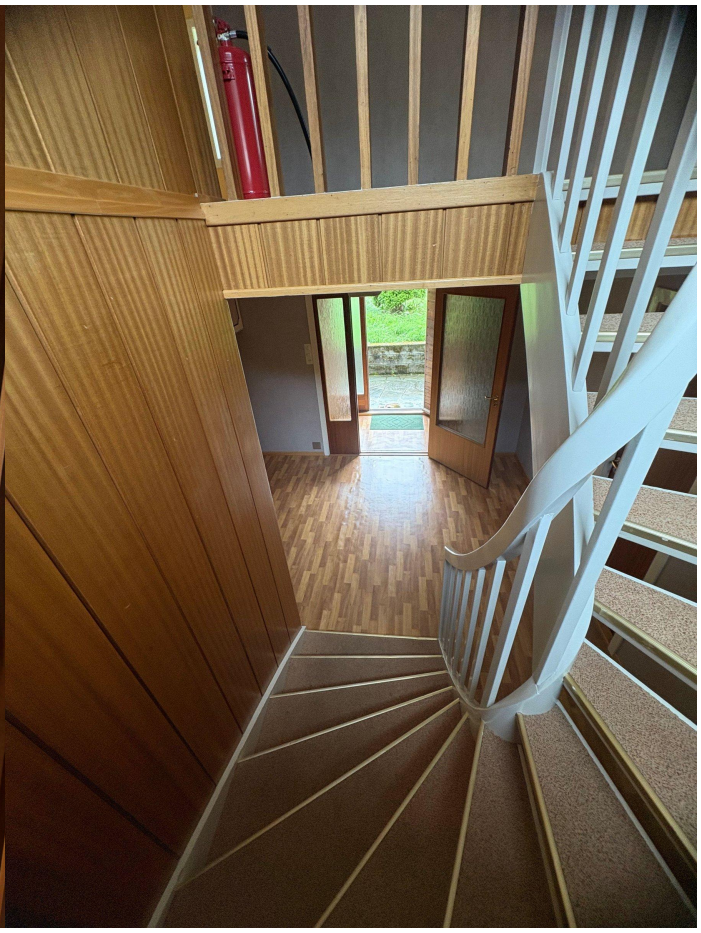
Trappegang, 2 etasje



Trapp



Trapp, vindu



Trapp, gang og vindfang, 1 etasje



Gang og vindfang, 1 etasje



Gang og vindfang, 1 etasje



Vindfang og gang, 1 etasje



Soverom 1/oppholdsrom, 1 etasje



Soverom 1/oppholdsrom, 1 etasje



Soverom 1/oppholdsrom, 1 etasje



Soverom 2, 1 etasje



Gang til soverom 2, 1 etasje



Gang, inngang vaskerom og bod, 1 etasje



Vaskerom vvb, 1 etasje



Vaskerom utslagsvask, 1 etasje



Toalett, 1.etasje

Om tomten

Eigedomen ligg i lett skrånande terreng frå nord mot sør, noko som gir eit lunt tunmiljø. Garasje og lager er delvis innbygd i terrenget, og glir fint inn i omgivnadene. Tomta er opparbeidd med tun, støttemurar, plenareal og noko beplanting og gir eit triveleg uteområde med gode moglegheiter for leik, hagebruk og sosiale samlingar.

Beliggenhet

Eigedomen ligg fint til i Ulvesundvegen på Deknepollen, berre eit par kilometer frå Måløy sentrum. Her bur du i eit etablert og roleg bumiljø, med kort veg til både daglegvare, barnehage, skule og idrettsanlegg.

Deknepollen er kjend som eit familievennleg og trygt område, med gode solforhold og kort veg til fjord og fjell. Frå eigedomen har du nærleik til sjøen og fine turområde i nærmiljøet, samtidig som du har gode kommunikasjonar og enkel tilgang til sentrum med butikkar, service- og kulturtilbod.

Annet

Visning etter avtale. Selgar har tegna eigarskifteforsikring og anbefalar kjøpar å gjere det same

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
53 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

70 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 220 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN
KINN kommune
gnr. 304, bnr. 54

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19910-1299 **Referansenummer:** XK7530

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon-Aage Bjørnholt **Vår ref:**

NORDFJORD TAKST & CONSULTING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn.
Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.
NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

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

Rapportansvarlig

Jon-Aage Bjørnholt

Jon-Aage Bjørnholt
Uavhengig Takstingeniør
jon.aage@nordfjordtakst.no
450 56 603

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1971, tilbygget i 1988.

Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Boligens referanse er byggeforskrift av 1969. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav.
Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak elde/slitasje og manglende vedlikehold.

Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3, det er ikke satt kostnadstiltak på TG2. Kostnadsestimatet er en skjønnmessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte bygningsdeler.
Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp av plast. Blykrans rundt pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og ligggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kaldt loftet har til gulv på deler av midtre del. Inntakssikringer på gavelvegg.
1. etasje:
Stuen har 2 lags vinduer fra 1991.
Boden har koblet vindu fra byggeår.
Garasjen har ett enkelt glass i karmer av trevirke.
Soverommet har 2 lags vindu fra 2005
Lagerrommet og ha 3 stykk pvc vinduer med 2 lags glass.

2. etasje:
Stuen har pvc vindu fra 2016. Vinduer mot sør er fra 2005 her er det lyddempende glass i trekarmer, utvendige elektriske persienner.
Kjøkken har lyddempende glass i trekarmer fra 2005.
Soverom har lyddempende glass i trekarmer fra 2005.
De 2 soverommene mot nord har 2 lags vindu fra 1970.
Badet har nyere foliert 2 lags vindu.
Gang trapperom har 2 lags vindu fra 1983
Entrè har innoverslående teak dør med sidefelt av glass fra byggeår.
Uinnredet lagerrom har pvc dør til hagen.
Stuen i hovedetasje har balkong dør av pvc fra 2016.

Garasjen eldre garasjeport av trevirke.

Liten luftebalkong med utgang fra soverom i hovedetasjen, balkongen er ca. 4 m². Rekkverk av trevirke med 85 cm høyde.
Over garasjen og lageret er det terrasse med betongdekke, dette ble bygget i 1988. Rekkverket har stolper av metall og rekkverk av trevirke.
Utvendig tretrapp opp til terrasse. Rekkverk av trevirke.
Betongtrapp av betong.
Treplatting på mark rundt deler av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, finerplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har betonggulv mot grunnen, stedvis oppforet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipen er av teglstein. Pipen er utvendig pusset over tak, det er toppbeslag.
I stuen er den kombinert ved og oljeovn, dagtanken/oljetanken er fjernet.
På stuen i første etasje er pipen pusset i gang trapperom er det sotluke, her er det ubrennbar plate på vegg, men det mangler ubrennbar plate på gulv.
Det er ikke montert feie plattform ved pipe.
Boligen har en malt tretrapp med teppe i trinnene. I gangen i hovedetasjen er det spilerekkverk montert vertikalt.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. hva i hovedetasjen har belegg på gulv på vegger er det baderomsplater. Det er montert dusjkabinett og innredning med vask skuffer og skap. I yttervegg er demontert avtrekksvifte som styres med bryter.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, hvilket betyr tørt.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet i første etasje har betonggulv, og alle fire vegger er av murverk. Gulvet er malt, vegger og himling er malt. Innvendig åpent rør-opplegg, demontert to utslagsvask, skuffer opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Stoppekran med måler er plassert her. Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er av mur, og det er derfor ikke nødvendig med fuktmåling på rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er et eldre kjøkken med integrert kjøleskap, ellers løse hvitevarer. I benkeskap ser man at det er eldre kobberledninger og avløp av plast. Over benkeplaten er det montert

Beskrivelse av eiendommen

fliser på vegg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i første etasje har belegg på gulvet, og det er sluk i gulvet under vasken. Det er baderomstapet på veggene.
Det er montert gulvtoalett, en enkel vask og dusjarmatur. Over dusjarmaturet er det montert stråleovn på veggen.
Lyskuppelen i himlingen mangler kuppel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er lagt opp ny akkumulator og ny trykkreduksjonsventil.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I stuen i hovedetasjen er det montert en ny luft-til-luft varmepumpe.
Utedelen er plassert på terrassen.
Varmtvannstanken er på 194 liter. Varmtvannsberederen er produsert i 2021 og er tilknyttet fast spenning.
Elektrisk anlegg er i all hovedsak eldre med stedvise utskiftninger etter byggeår. Det er varmekabler i gang/trapperom første etasje og i stuegulv første etasje (ukjent funksjon).
Sikringsskap er plassert i gang hovedetasjen her ser man at det er eldre skrusikringer. det er montert jordfeilbryter og en automatsikring til garasje bak-kjeller.
I stue hovedetasjen er montert styring til utvendig solskjerming.
Boligen har eldre batteridrevne brannvarslere i begge etasjer. I hovedetasjen er det plassert et brannslukningsapparat produsert i 2022, i underetasjen et eldre brannslukningsapparat fra 1991.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av antatt løsmasser.
Dreneringen er fra 1971. Det er kun deler av garasjen som ligger under terreng.
Grunnmur av lettklinkerblokk og antatt betongstein, utvendig malt, stedvis pusset, samt munkepusset.

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

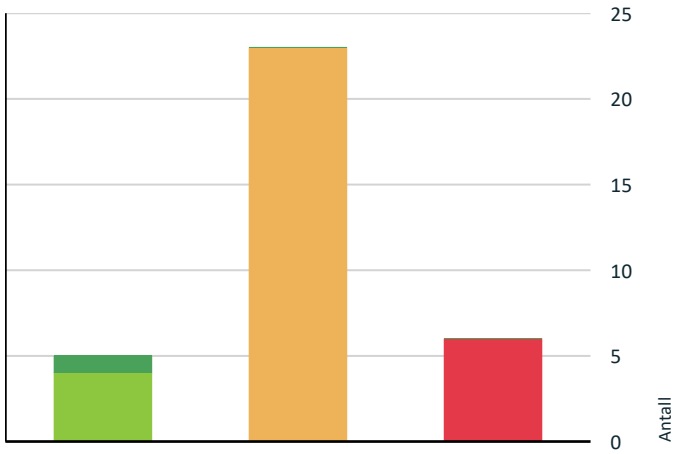
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Sammendrag av boligens tilstand

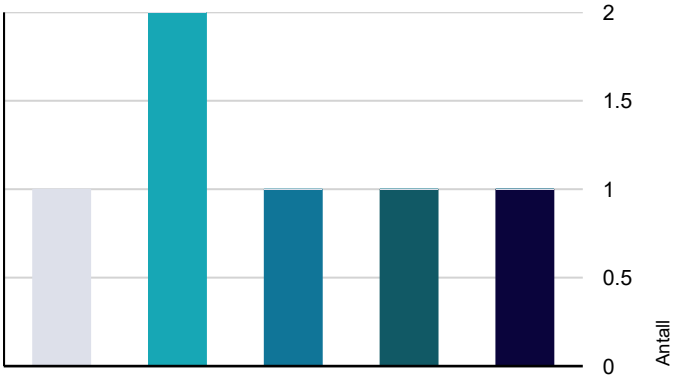
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

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

Råteskade på vindu til garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

på gulvet ser man at belegget er svidd etter antatt høy temperatur på varmekabler og teppe. Vannrør til dusj går i ytterveggen med 10 cm bindingsverk så vil det være risiko for at vannrør fryser ved kalde temperaturer utendørs.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Malingen på gulvet har stedvis løsnet. Det er en del rust i sluket. Det mangler ventilkappe på ventilasjonsgjennomføringen. Badet anses som utett ved fritt vannsøl.
Det opplyses i egenerklæringen at det tidligere har vært tett sluk på vaskerom, men at den nå er åpen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Vaskerommet må renoveres med vantette sjikt i våtsoner dersom det skal fungere som tiltenkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er åpninger hvor mus kan komme inn bak trekledningen. Det er påvist råteskader på vindskiene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder ved gjennomføringen av lufting til avløpsrør. Isolasjonen ligger stedvis noe dårlig. Isolasjonen ligger stedvis nærme sutaksplater, noe som forhindrer utlufting av loftet. Det er registrert noe mindre mengder muselort på loftet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malt betongdekke er slitt, stedvise avskallinger.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er værslitt trevirke og noe forvitring på betong som følge av alder.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Trevirket er værslitt, og det er lokale områder med råte og begynnende råte på terrassebordene.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

Stedvise brukslitasjer og lokale områder med skader som følge av alder og bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ca. 15 mm avvik innenfor 2 meter ved sørvegg i stue i hovedetasjen. Det er ca. 15 mm avvik på soverom mot nord i hovedetasjen. Det er ca. 15 mm avvik i stue i underetasjen. Ingen andre rom er kontrollert for avvik.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På kaldtloft er lufting til avløp uisolert, disse bør isoleres for å unngå kondensering på kalde dager.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg er i all hovedsak eldre med stedvise utskiftninger etter byggeår. Det er varmekabler i gang/trapperom første etasje og i stuegulv første etasje (ukjent funksjon).
Sikringsskap er plassert i gang hovedetasjen her ser man at det er eldre skrusikringer. det er montert jordfeilbryter og en automatsikring til garasje bak-kjeller.
I stue hovedetasjen er montert styring til utvendig solskjerming.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Boligen har ikke rom under terreng, derfor er behovet for drenering begrenset. Det nevnes likevel at det kan være vann i en byggegrop som fukter betongfundamenter og gulv mot grunnen.
Garasjen har grunnmursplast mot terreng, men mangler topplist. Regnvann kan trekke inn mellom grunnmursplast og vegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Maling flasser stedvis på murer.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det opplyses i egenerklæringen at det er tett sluk på vaskerom.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Fuktskjolder rundt gjennomføring av ventilasjonskanal på kaldtloft. Røret bør isoleres for å forhindre kondensering på kalde dager.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Etter opplysninger fra eier

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold og utskiftninger.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg terrasse og lagerrom
2022	Utskiftning	Ny vv-bereder, akkumulator og trykkventil.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, og vurdere utskifting av taktekking og undertak, for å unngå risiko for skjulte skader og fremtidige vannlekkasjer.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Blykrans rundt pipe.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Rundt pipen er det benyttet blykrans i overgangen mellom pipe og taktekking. Dette er en eldre løsning som med tiden kan bli sprø og miste tettheten, noe som øker risikoen for vanninntrengning. Selv om det per i dag ikke er registrert lekkasje, bør det vurderes utskifting av blykransen basert på alder og tilstand for å forebygge fremtidige fuktskader og sikre god tetting i overgangen mellom tak og pipe.

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





Taknedløp festet med stropp



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og ligggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er åpninger hvor mus kan komme inn bak trekledningen. Det er påvist råteskader på vindskiene.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, råteskadet kledning og vindskier må skiftes ut, og åpninger hvor mus kan komme inn bør tettes, for å unngå videre råteskader og inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport



Sedvis lite lufting, større åpninger hvor mus kan komme inn.



Værslitt trekledning med stedvis råte.



Råte på nedre del av vindskier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kaldt loftet har til gulv på deler av midtre del. Inntakssikringer på gavelvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder ved gjennomføringen av lufting til avløpsrør. Isolasjonen ligger stedvis noe dårlig. Isolasjonen ligger stedvis nærme sutaksplater, noe som forhindrer utlufting av loftet. Det er registrert noe mindre mengder muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utbedres utett dampsperre og forbedres isolasjon og lufting på loftet for å hindre fuktskader og kondensdannelse, samt redusere risiko for råte og mugg. Tiltak bør også iverksettes for å hindre at mus kommer inn på loftet, for å unngå skader på kabler, rør, isolasjon og dampsperre, samt luktproblemer og gnageskader på treverk.

Tilstandsrapport





lufting avløp.





kanal fra kjøkken.

TG 3 Vinduer

1. etasje:
Stuen har 2 lags vinduer fra 1991.
Boden har koblet vindu fra byggeår.
Garasjen har ett enkelt glass i karmer av trevirke.
Soverommet har 2 lags vindu fra 2005
Lagerrommet og ha 3 stykk pvc vinduer med 2 lags glass.

2. etasje:
Stuen har pvc vindu fra 2016. Vinduer mot sør er fra 2005 her er det lyddempende glass i trekarmer, utvendige elektriske persienner.
Kjøkken har lyddempende glass i trekarmer fra 2005.
Soverom har lyddempende glass i trekarmer fra 2005.
De 2 soverommene mot nord har 2 lags vindu fra 1970.
Badet har nyere foliert 2 lags vindu.
Gang trapperom har 2 lags vindu fra 1983

Vurdering av avvik:

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

Råteskade på vindu til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå økt risiko for fuktskader og varmetap. Eldre vinduer kan inneholde PCB og må håndteres som spesialavfall ved utskifting. Vedlikehold av øvrige vinduer anbefales for å forhindre ytterligere skader.
Kostnadstiltak gjelder utskiftning av 1 stk vindu til garasje. Annet arbeid til vedlikehold er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









Råte på karm på vindu til garasje

TG 2 Dører

Entrè har innoverslående teak dør med sidefelt av glass fra byggeår.
Uinnredet lagerrom har pvc dør til hagen.
Stuen i hovedetasje har balkong dør av pvc fra 2016.
Garasjen eldre garasjeport av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende beslag under døren bør utbedres ved å montere egnet beslag for å hindre vanninntrenging, slik at man unngår fuktskader og råte i konstruksjonen. Utetthet mellom dørblad og karm bør også tettes for å forhindre kald trekk og varmetap.

Tilstandsrapport





Manglende beslag under terskel



Manglende beslag under terskel



Manglende beslag under terskel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten luftebalkong med utgang fra soverom i hovedetasjen, balkongen er ca. 4 m². Rekkverk av trevirke med 85 cm høyde.
Over garasjen og lageret er det terrasse med betongdekke, dette ble bygget i 1988. Rekkverket har stolper av metall og rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malt betongdekke er slitt, stedvise avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er nødvendig for å forhindre videre oppsprekking og forlenge levetiden. Det anbefales å etablere en vanntett membran eller annen egnet løsning på betongdekket for å hindre vanninntrengning, slik at man unngår fuktskader og forvitring på underliggende konstruksjoner og fasade.

Tilstandsrapport





malingslitt trevirke på balkong.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp opp til terrasse. Rekkverk av trevirke.
Betongtrapp av betong.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er værslitt trevirke og noe forvitring på betong som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Værslitt trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket sikkerhet. Forvitring på betong bør utbedres for å unngå ytterligere skader og sikre trappens funksjon og sikkerhet.

Tilstandsrapport







TG 2 Andre utvendige forhold

Treplatting på mark rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trevirket er værslitt, og det er lokale områder med råte og begynnende råte på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede og råteskadde terrassebord bør skiftes ut, og øvrig treverk bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere ytterligere råteskader.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, finerplater og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Stedvise brukslitasjer og lokale områder med skader som følge av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert. Det vil da ofte tydeligere fremkomme slikt som slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige missfarginger.
Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt og overflater ikke er nye.



løs tapet på kjøkken



skader på tapet soverom, ulike belegg på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har betonggulv mot grunnen, stedvis oppforet.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ca. 15 mm avvik innenfor 2 meter ved sørvegg i stue i hovedetasjen. Det er ca. 15 mm avvik på soverom mot nord i hovedetasjen. Det er ca. 15 mm avvik i stue i underetasjen. Ingen andre rom er kontrollert for avvik.

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.

Høydeforskjellene bør utbedres dersom det skal oppnås tilstandsgrad 0 eller 1, for å unngå problemer med møblering og eventuelle fremtidige skjevheter i konstruksjonen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å dokumentere om radonnivåene i boligen er innenfor anbefalte grenseverdier, for å unngå helsemessige konsekvenser ved eventuelt forhøyet radonnivå.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipen er av teglstein. Pipen er utvendig pusset over tak, det er toppbeslag.
I stuen er den kombinert ved og oljeovn, dagtanken/oljetanken er fjernet.
På stuen i første etasje er pipen pusset i gang trapperom er det sotluke, her er det ubrennbar plate på vegg, men det mangler ubrennbar plate på gulv.
Det er ikke montert feie plattform ved pipe.

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

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

Tilstandsrapport

Det bør monteres en ubrennbar plate på gulvet under sotluken/feieluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Pipevanger bør også gjøres synlige for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle skader eller sprekker kan oppdages tidlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









Høy pipe uten feierplattform og takstige

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med teppe i trinnene. I gangen i hovedetasjen er det spilerekkverk montert vertikalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpninger i trapp og rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene og redusere risikoen for fall og personskader.

Tilstandsrapport






TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre avvik på enkelte dører, for å unngå økt slitasje, funksjonssvikt eller skade på dør og karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. hva i hovedetasjen har belegg på gulv på vegger er det baderomsplater. Det er montert dusjkabinett og innredning med vask skuffer og skap. I yttervegg er demontert avtrekksvifte som styres med bryter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

på gulvet ser man at belegget er svidd etter antatt høy temperatur på varmekabler og teppe. Vannrør til dusj går i ytterveggen med 10 cm bindingsverk så vil det være risiko for at vannrør fryser ved kalde temperaturer utendørs.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, og vannrørene til dusjen bør isoleres eller flyttes for å redusere risikoen for frostskader. Skadet gulvbelegg må utbedres for å unngå videre slitasje og potensiell fuktskade.

Kostnadsestimat: Over 300 000









utett ved rørgjennomføring ved vask.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, hvilket betyr tørt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet i første etasje har betonggulv, og alle fire vegger er av murverk. Gulvet er malt, vegger og himling er malt. Innvendig åpent rør-opplegg, demontert to utslagsvask, skuffer opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Stoppekran med måler er plassert her. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Malingen på gulvet har stedvis løsnet. Det er en del rust i sluket. Det mangler ventilkappe på ventilasjonsgjennomføringen. Badet anses som utett ved fritt vannsøl.
Det opplyses i egenerklæringen at det tidligere har vært tett sluk på vaskerom, men at den nå er åpen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt, nytt sluk og korrekt ventilasjonsløsning for å oppfylle dagens krav og hindre fuktskader, rustdannelse og dårlig inneklima. Manglende utbedring kan føre til vannskader og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







rust i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Alle vegger er av mur, og det er derfor ikke nødvendig med fuktmåling på rommet.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Vaskerommet må renoveres med vantette sjikt i våtsoner dersom det skal fungere som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet bør renoveres med vanntette sjikt i våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader og sikre at rommet fungerer som tiltenkt. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen. Kostnadstiltak er satt under forrige post.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er et eldre kjøkken med integrert kjøleskap, ellers løse hvitevarer. I benkeskap ser man at det er eldre kobberledninger og avløp av plast. Over benkeplaten er det montert fliser på vegg.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå bedre funksjonalitet og unngå økt slitasje eller eventuelle fremtidige skader.







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskjolder rundt gjennomføring av ventilasjonskanal på kaldtloft. Røret bør isoleres for å forhindre kondensering på kalde dager.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsrøret bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader rundt gjennomføringen, da dette kan føre til mugg- og råteproblemer.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i første etasje har belegg på gulvet, og det er sluk i gulvet under vasken. Det er baderomstapet på veggene.
Det er montert gulvtoalett, en enkel vask og dusjarmatur. Over dusjarmaturet er det montert stråleovn på veggen.
Lyskuppelen i himlingen mangler kuppel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå fuktskader og dårlig inneklima.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er lagt opp ny akkumulator og ny trykkreduksjonsventil.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering, for å unngå risiko for lekkasjer og plutselige skader som følge av alder.

Tilstandsrapport









TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På kaldtloft er lufting til avløp uisolert, disse bør isoleres for å unngå kondensering på kalde dager.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å samtidig skifte røropplegg, for å unngå risiko for lekkasjer og skader som følge av aldrende rør. Uisolert lufting til avløp på kaldloft bør isoleres for å forhindre kondens og fuktskader.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

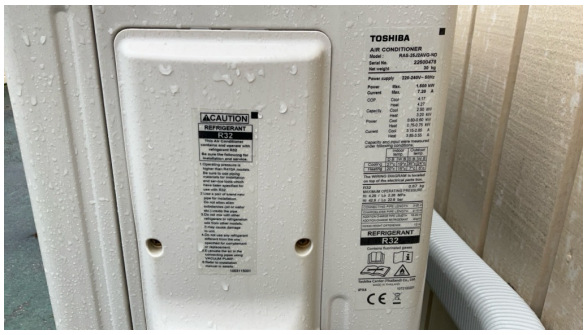
TG 1 Andre VVS-installasjoner

I stuen i hovedetasjen er det montert en ny luft-til-luft varmepumpe. Utedelen er plassert på terrassen.

Tilstandsrapport







TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter. Varmtvannsberederen er produsert i 2021 og er tilknyttet fast spenning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg er i all hovedsak eldre med stedvise utskiftninger etter byggeår. Det er varmekabler i gang/trapperom første etasje og i stuegulv første etasje (ukjent funksjon).
Sikringsskap er plassert i gang hovedetasjen her ser man at det er eldre skrusikringer. det er montert jordfeilbryter og en automatsikring til garasje bak-kjeller.
I stue hovedetasjen er montert styring til utvendig solskjerming.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det må hentes inn samsvarserklæring på arbeid utført etter 01.01.1999

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anlegget er eldre så anbefales det en utvidet el-kontroll. Det må påregnes utskiftinger og tilpasninger basert på anleggets alder og dersom boligen skal moderniseres. Endret bruk av boligen kan også føre til behov for utskiftninger.

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har eldre batteridrevne brannvarslere i begge etasjer. I hovedetasjen er det plassert et brannslukningsapparat produsert i 2022, i underetasjen et eldre brannslukningsapparat fra 1991.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Det eldre brannslukkingsapparatet underetasjen bør byttes.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det anbefales å bytte røykvarslere grunnet alder. Det må årlig byttes batteri på røykvarslere.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1971. Det er kun deler av garasjen som ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

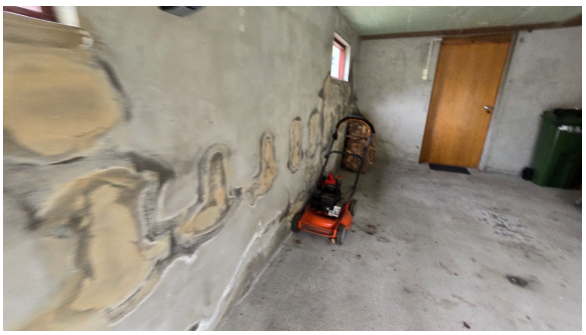
Boligen har ikke rom under terreng, derfor er behovet for drenering begrenset. Det nevnes likevel at det kan være vann i en byggegrop som fukter betongfundamenter og gulv mot grunnen.
Garasjen har grunnmursplast mot terreng, men mangler topplist. Regnvann kan trekke inn mellom grunnmursplast og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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 bør vurderes å overvåke tilstanden og eventuelt forbedre dreneringen, samt montere topplist på grunnmursplasten i garasjen, for å unngå risiko for fuktskader på betongfundamenter, gulv mot grunnen og inntrenging av regnvann mellom grunnmursplast og vegg.





Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokk og antatt betongstein, utvendig malt, stedvis pusset, samt munkepusset.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Maling flasser stedvis på murer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren og løs puss bør utbedres, og flassende maling bør fjernes og overflatene behandles, for å hindre videre forringelse av muren og redusere risiko for fuktskader.





Stedvise riss i murer under vinduer.





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Mur med mose, det er ikke rekkverk.





Mur med mose, det er ikke rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det opplyses i egenerklæringen at det er tett sluk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/157 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Gang, Bad, 3 Soverom, Uinnredet kjellerrom, Garasje, Entré, Bod, Vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden og prisene er noe variable. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ytre Kulen 27 ,6718 DEKNEPOLLEN 129 m² 1978 2 sov	13-12-2020	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**20 543**
2	Ytre Kulen 66 ,6718 DEKNEPOLLEN 146 m² 1956 5 sov	03-07-2019	2 650 000	**2 450 000**		2 450 000	**16 781**
3	Ytre Kulen 23 ,6718 DEKNEPOLLEN 229 m² 1981 5 sov	22-10-2017	3 350 000	**3 100 000**		3 100 000	**13 537**
4	Ulvesundvegen 32 ,6718 DEKNEPOLLEN 199 m² 1938 5 sov	08-06-2023	2 800 000	**2 540 000**		2 540 000	**12 764**
5	Gate 3 99 ,6700 MÅLØY 236 m² 1962 2 sov		2 500 000				**10 593**
6	Ulvesundvegen 120 ,6718 DEKNEPOLLEN 259 m² 1947 8 sov	17-11-2024	2 300 000	**2 500 000**		2 500 000	**9 653**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold.	Kr.		60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 050 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Kommentar
Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

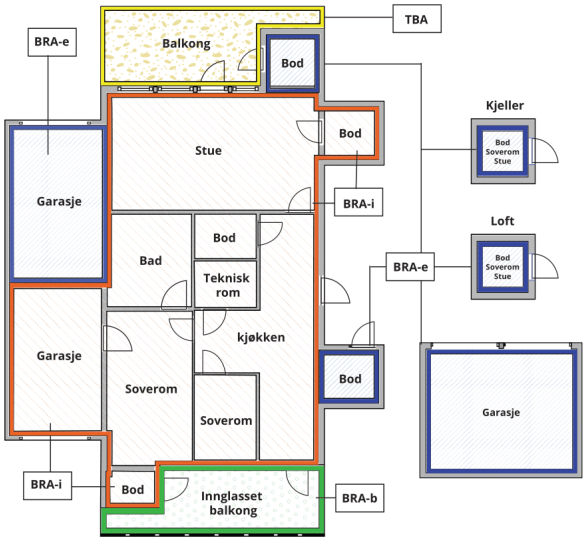
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	85			85	
1. etasje	72	54		126	
SUM	**157**	**54**			
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, Kjøkken, Gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2		
1. etasje	Entré, Gang, Gang/trapperom, Soverom, Bod, Vaskerom, Toalettrom	Uinnredet rom under terrasse, Garasje	

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avviket noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.
Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttet for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet vv-bereder, akkumulator og trykkreduskjonsventil.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Jon-Aage Bjørnholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	304	54		0	592.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulvesundvegen 52

Hjemmelshaver

Haugen Bjarte, Nilsen Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Deknepollen i Kinn kommune. Kort vei til sentrum hvor alle sentrumsfunksjoner ligger. I sentrum er det også gode kommunikasjoner med blant annet hurtigbåtforbindelse til Bergen.
Kort vei til barnehage, barne og ungdomskole.
Ca 750 meter til dagligvareforretning.
Ca 1,6 km til barnehage og barneskole.
Ca 2,4 km til Måløy videregående skole.
Det er fine friluftsområder i umiddelbar nærhet.
Noe begrenset utsikt

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plannavn: Reguleringsplan for Ivahavet
Planidentifikasjon: 1439199405
Plantype: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 03.11.1994
Eiendommen ligger i område B7, regulert til boligformål.
Utnyttelsesgrad= BYA =25%

Om tomten

Tomten er enklelt opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen tinglyste forhold som har innvirkning på verdsettelsen, det forutsettes at det ikke foreligger klausuler eller avtaler som begrenser eiendommen verdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	01.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/XK7530

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
304	54	0	0	0	0

Adresse: Ulvesundsvegen 57

Byggeår: 1971/1998

Postnr.:

Når kjøpte du boligen: 2022

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd: [ ] Ja [x] Nei

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

IF

Type villa/husforsikring: [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Haugen	Fornavn	Bjarte
Ny adresse	Horpedalsvegen 16	E-post	bjarte.haugen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	6848 Sted fjærland	Mobil	41324789

SELGER 2

Etternavn	NILSEN	Fornavn	MARIANNE
Ny adresse	HORPEDALSVEGEN 16	E-post	Marianne.Nilsen75@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	6848 Sted FJÆRLAND	Mobil	41274918

BAD/VASKEROM:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny VVB og ny akkumulator og trykkreduksjonsventil

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

✓ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

✓ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Tett sluk vaskerom.

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

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

✓ Nei ✓ Ja

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

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☐ Nei ✓ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

Varmepumpe innstalert av instalatør

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

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

✓ Nei ☐ Ja

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

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

✓ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

tilstandsrapport ved kjøp.

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

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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

I forbindelse med utviding av gangveg vart vegg mot vegen utbetra mot lyd

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

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

✓ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Påbygg bak garasje, utebod? veit ikkje kven som har utførd arbeidet.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Fjærland

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæring

Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN

04 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ulvesundvegen 52	Ulvesundvegen 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Haugen, Bjarte

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

tett sluk på vaskerom. ingen vannskader

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av VVB og nytt vassinntak iht til nye krav.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husevåg rør as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil i garasje og bod. ikkje i bruk

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

motere vvb

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ulvesund elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

montert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

vest elektroteknikk as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vestland Fylkeskommune har ikkje betalt for areal som er brukt til gang og sykkelveg. dei har kome med tilbod men ikkje akseptert.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95297516

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Haugen, Bjarte	**2025-09-04**

Identification

bankID Haugen, Bjarte

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haugen, Bjarte	04/09-2025 18:17:10	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 304, Bruksnummer 54 i 4602 KINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.09.2025 kl. 18.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.09.2025 kl. 18.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/390001-1/200 08.04.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAUGEN BJARTE
FØDT: 29.08.1973 IDEELL: 1/2
NILSEN MARIANNE
FØDT: 07.05.1975 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1964/951-1/56 20.05.1964 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2022/390013-1/200 08.04.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081

GRUNNDATA

1964/254-1/56 04.02.1964 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4602 GNR: 304 BNR: 1

1993/4023-1/56 31.08.1993 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/4023-2/56 31.08.1993 **MÅLEBREV**
Areal: 592,7 m2.

2020/1696531-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1439 GNR: 104 BNR: 54

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

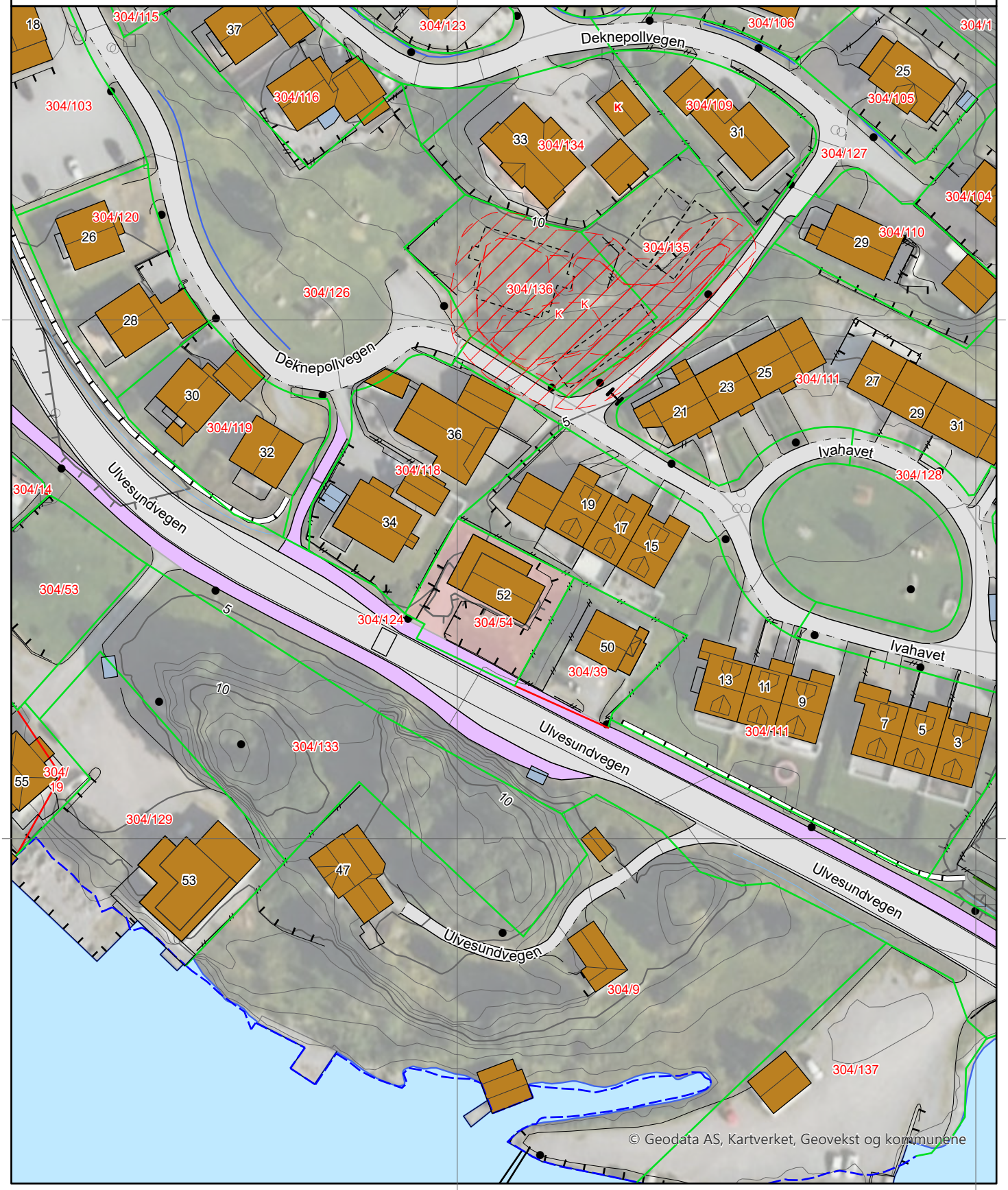
Kommune: 4602 Kinn
Eiendom: 4602/304/54/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

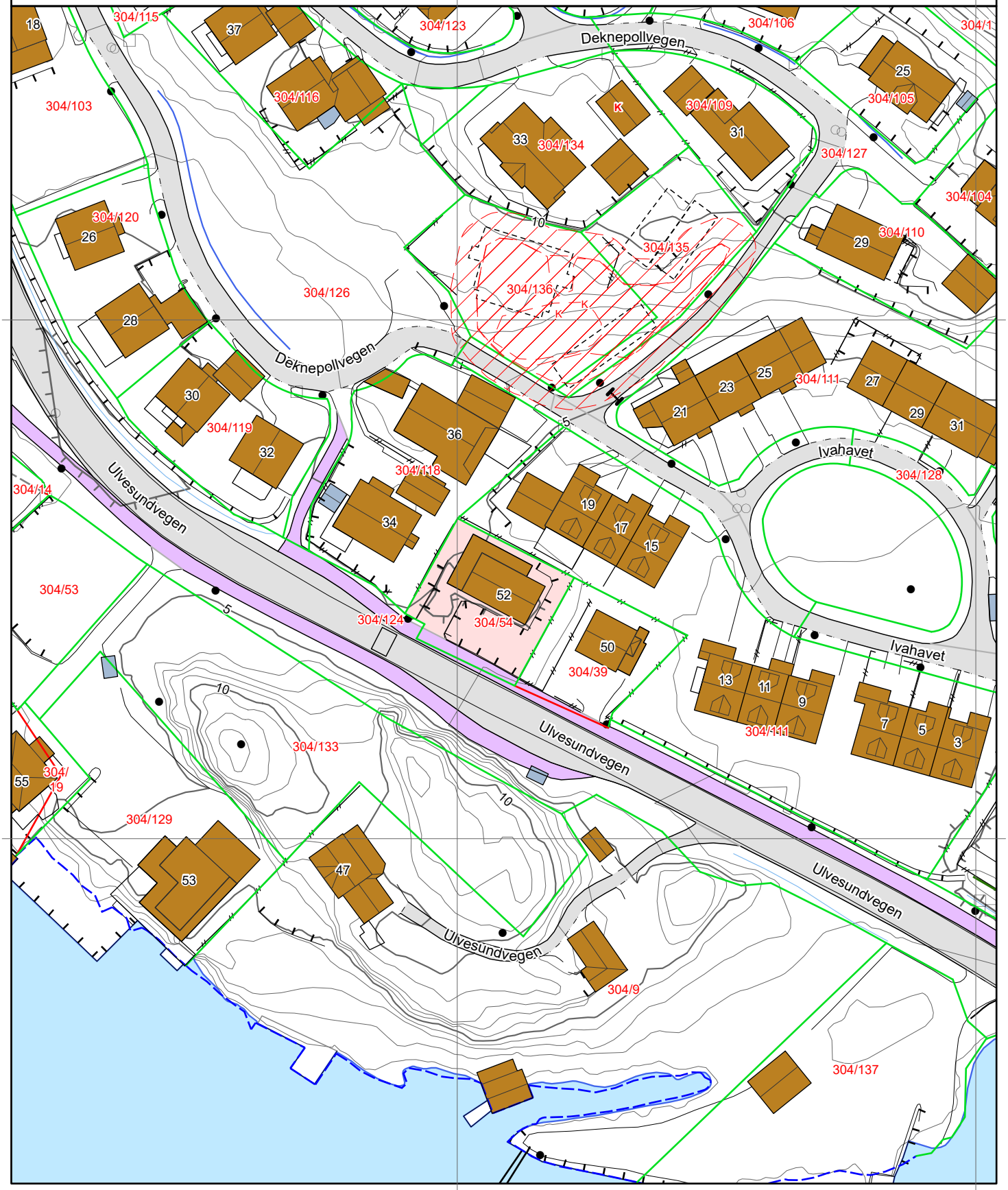
Kommune: 4602 Kinn
Eiendom: 4602/304/54/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.9.2025



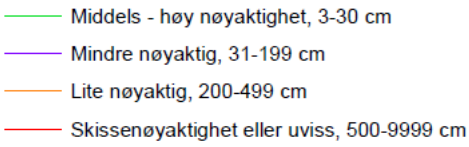
0 25 50 m

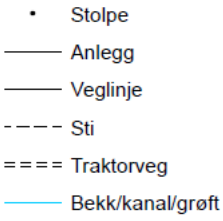
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

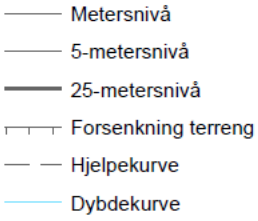


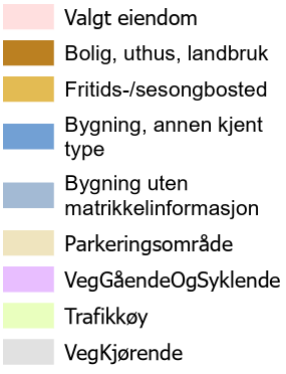
Eiendomsgrenser





Høydekurver







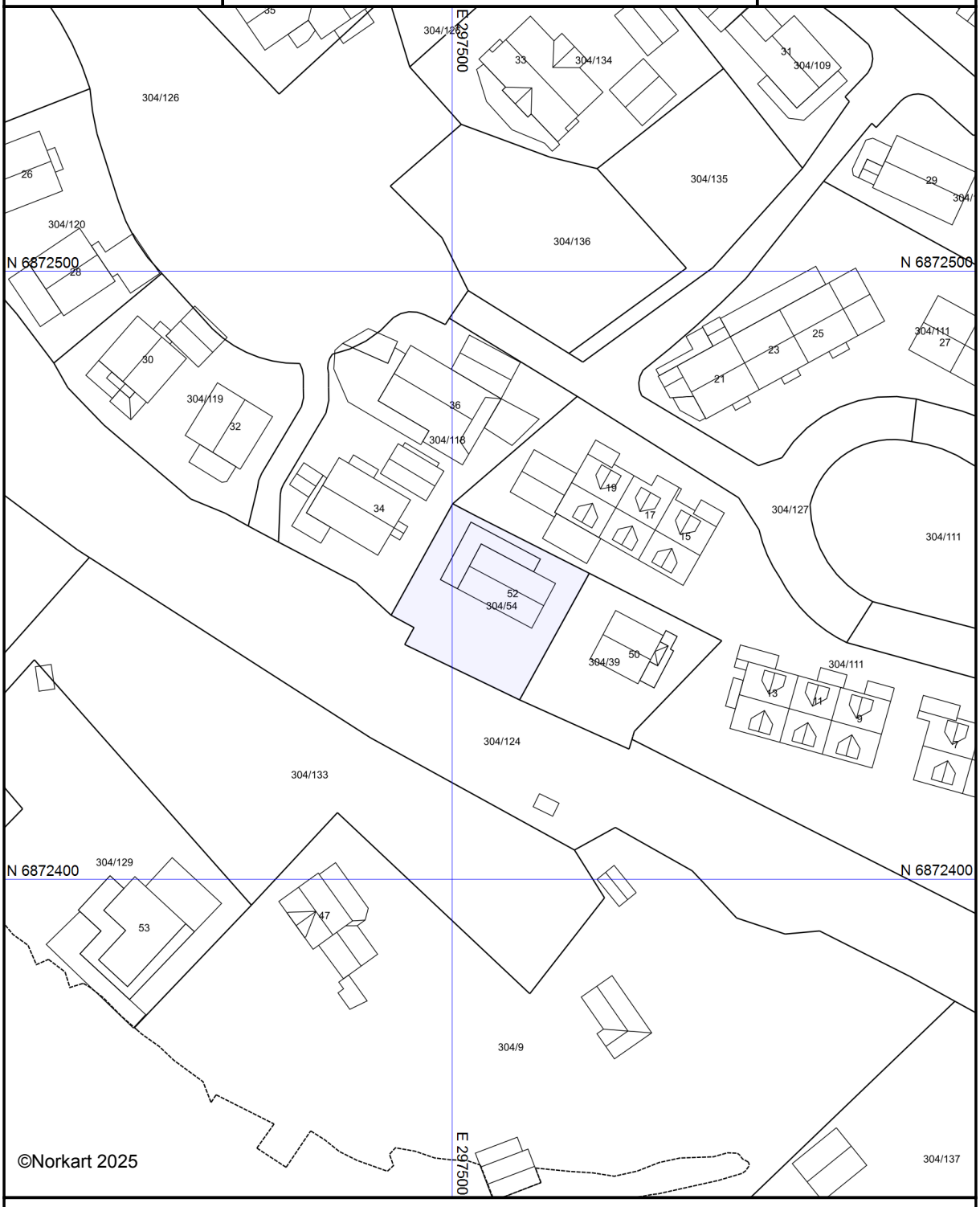
Kinn kommune

Bebyggelsesplankart

Eiendom: 304/54
Adresse: Ulvesundvegen 52
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kinn kommune
Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY
Telefon: 411 61 375

Utskriftsdato: 03.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4602	**Gårdsnr.**	304	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143920007
Navn	Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014 Arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2002

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20200002
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1439199405
Navn	Reguleringsplan for Ivahavet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4602/dokumenter/3520/1439199405%20Reguleringsvedtekter.pdf

Utskriftsdato: 03.09.2025

Kinn kommune

Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY
Telefon: 411 61 375

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4602	**Gårdsnr.**	304	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 777,28 kr
Eiendomsskatt	4 430,00 kr
Feiing	470,69 kr
Vann	8 319,48 kr
Sum	**21 997,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Ab.gebyr vatn privat	15%	1 stk	3985.90	1/1	0 %	3 985,90 kr
Forbruk vatn privat (BRA)	15%	188 m2	19.50	1/1	0 %	3 666,75 kr
Ab.gebyr avløp privat	15%	1 stk	3721.40	1/1	0 %	3 721,40 kr
Forbruk avløp privat (BRA)	15%	188 m2	23.26	1/1	0 %	4 373,73 kr
Feie-og tilsynsgebyr pr.eigedom	0%	1 stk	454.00	1/1	0 %	454,00 kr
Eigedomsskatt privat	0%	1342600 prom	3.30	1/1	0 %	4 431,00 kr
					Sum	**20 632,78 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kinn kommune

Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY
Telefon: 57 75 60 00

Kommunale gebyr

Spørsmål knytta til kommunale gebyr – renovasjon kan rettas til NOMIL. Sjå https://www.nomil.no/?page_id=2174

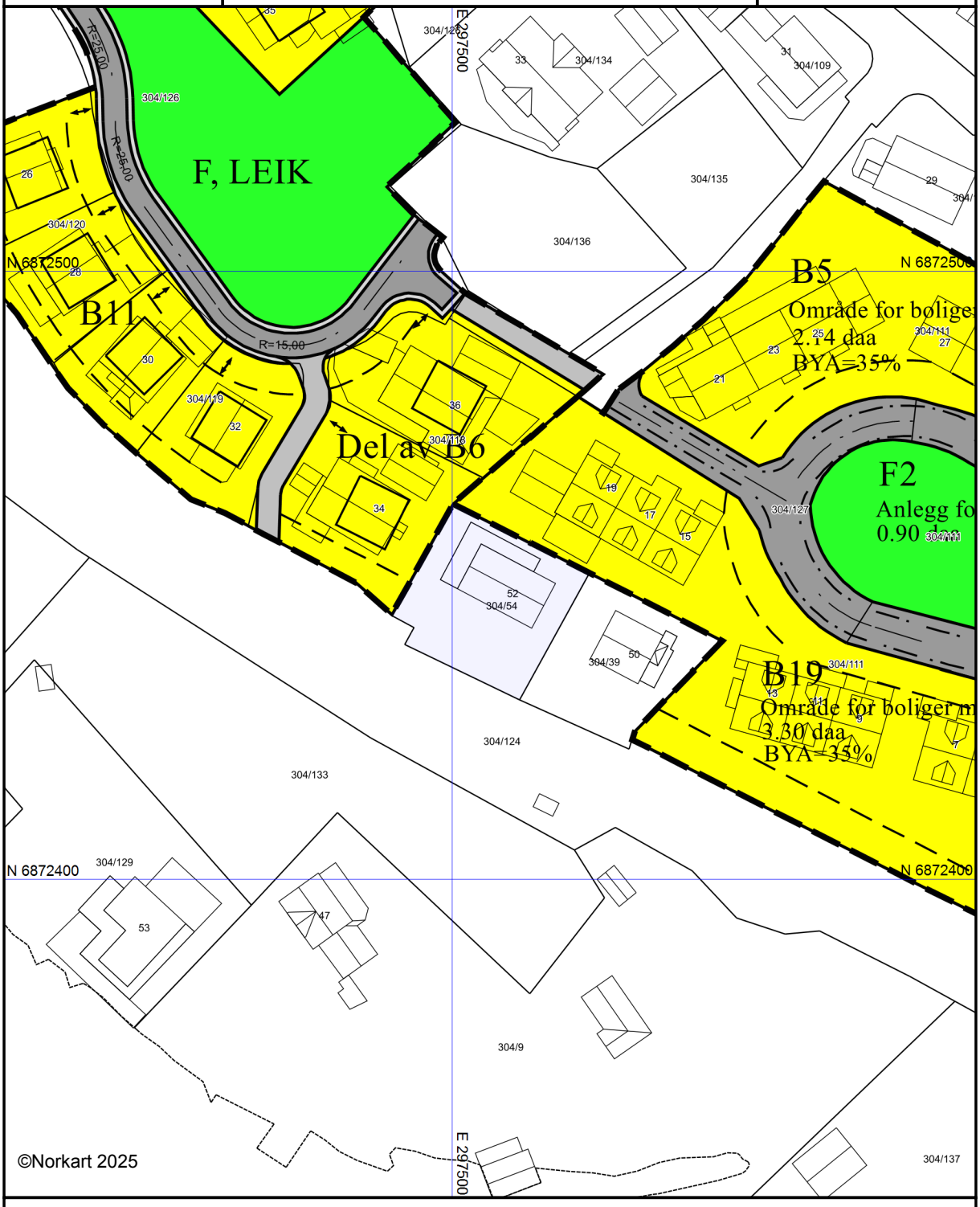
Kinn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 304/54
Adresse: Ulvesundvegen 52
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift radius

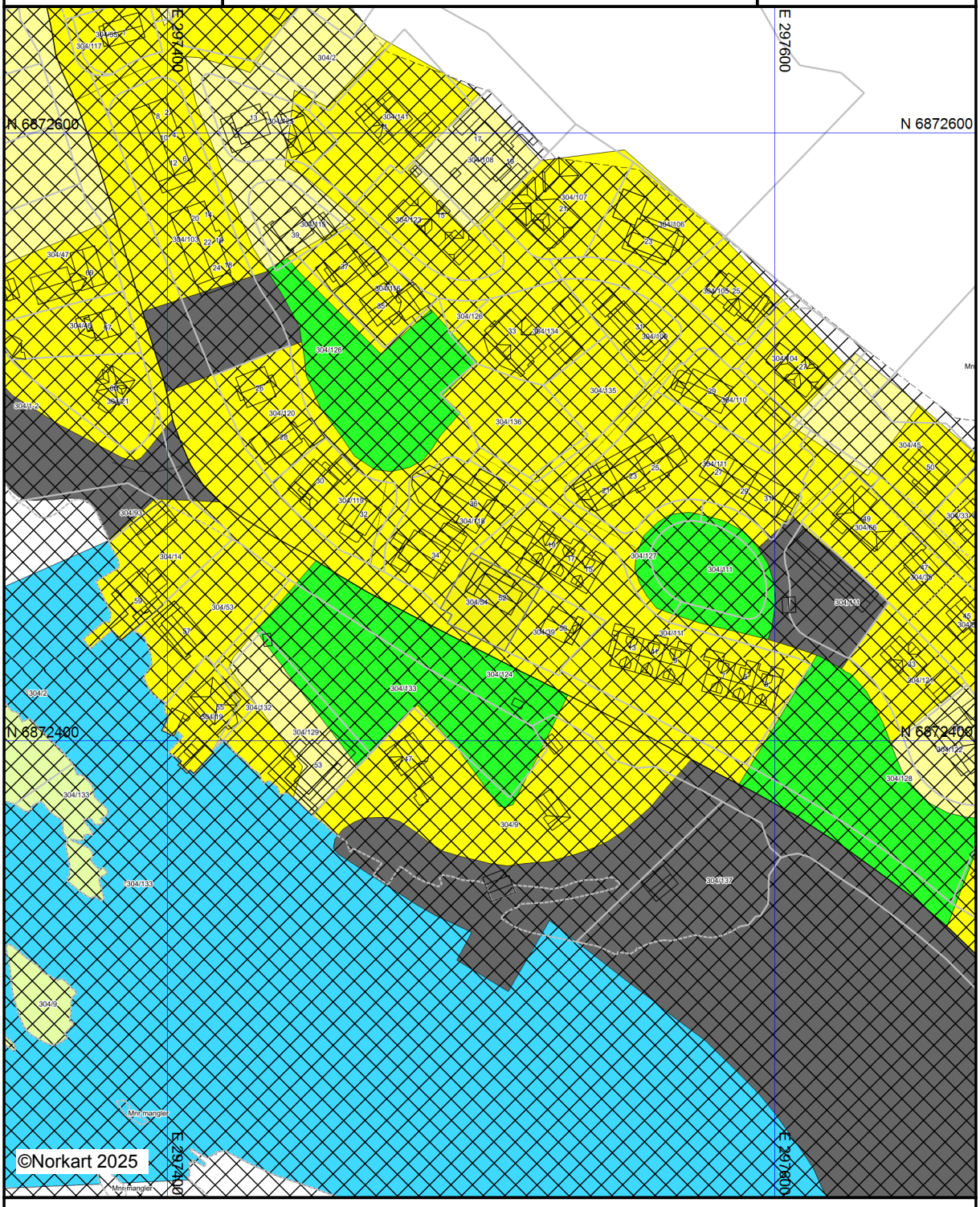
Kinn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 304/54
Adresse: Ulvesundvegen 52
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Boligområde - nåværende

Boligområde - framtidig

Industri - nåværende

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

Parkering - nåværende

Havn - nåværende

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

Krav om reguleringsplan

Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Gangveg - nåværende

VÅGSØY KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR IVAHAVET

Reguleringsplan i målestokk 1:1000
Datert 06. mars 1994
Sist redigert 28. august 1994

Reguleringsvedtekter i tilknytning til planen.

§1
GENERELT

1. Reguleringsvedtektene gjeld for området som er synt på plankartet med reguleringsgrenselinje.

2. Planområdet er delt inn i områder regulert til fylgjande formål:
   - Byggjeområder
     Bustadar: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17 og B18.
     Industri: I1 og I2.
     Kombinasjon av formåla byggjeområde for naust og trafikkformål småbåthamn: N/T3.
     Kombinasjon av formåla byggjeområde for garasjar og fellesområde for parkering: P1 og P2.
   - Offentlege trafikkområder
     Køyreveg
     Gang- og sykkelveg, fortau
     Grøft, rabatt, skjeringar og fyllingar
     Hamneformål
     Småbåthamn
   - Friområder
     Områder for sport og leik: F1, F2 og F3
   - Spesialområder
     Friluftsområder: FR1, FR2 og FR3
     Kommunaltekniske anlegg K
     Frisiktsoner
   - Fellesområder
     Felles avkøyrsler og tilkomstvegar

§2
FELLES FØRESEGNER

1. Plankrav

1.1 Bygningsrådet kan, når særskilte grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå desse vedtektene

innanfor ramma ov Plan- og Bygningslova, Statlige byggebestemmelser og bygningsvedtektene for Vågsøy kommune.

1.2 Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og reguleringsvedtektene.

1.3 For byggjeområda skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan for det delområdet utbygginga gjeld. Planane skal godkjennast av bygningsrådet før frådeling/ utbygging vert tillete. Planen skal vise tomtedeling, fellesareal (veg/leikeplass), område for eks. og framtidig vegetasjon og plassering samt høgde og takform av bygg.

1.4 Ved utbygging av B5, B6 eller B11 skal det lagast utbyggingsplan for utforming og opparbeiding av F1 og F2. F1 og F2 skal vere ferdig opparbeidde når tomtane er byggjeklare.

1.5 For P1 og P2 skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan. Planen skal godkjennast av bygningsrådet før utbygging vert tillete. Den skal vise plassering av garasjar, oppstillingsplassar, gjerder og planting.

1.6 For N/T3 skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan. Planen skal godkjennast av bygningsrådet før utbygging vert tillete. Den skal vise plassering av naust, flytebryggjer, parkering og andre tekniske anlegg og bygg.

2. Byggjegrenser.

2.1 Alle bygg skal plasserast i eller innanfor byggjegrenser vist på planen. I tillegg gjeld krav til avstand til nabo i følgje Plan- og bygningslova. Bygningsrådet kan tillate at areal mellom byggjegrense og kommunal veg vert nytta til parkeringsplass.

3. Parkering

3.1 Tal parkeringsplassar skal vere i samsvar med bygningsvedtektene for Måløy.

3.2 For B5, B6 og B11 skal parkering skje i fellesanlegg P1 og P2.

4. Ubygd areal.

4.1 Dei delane av tomta det ikkje vert bygd på, skal gjevast

ei tiltalande utforming og planting.

4.2 Eksisterande vegetasjon og terreng skal vernast i størst mogleg grad.

5. Fylling i sjø.

5.1 Fylling i sjø skal plastrast, eller eventuelt murast som kai slik at fyllinga får ein tiltalande utsjånad.

§3
BYGGJEOMRÅDER

1. B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17 og B18.

1.1 I områda skal det førast opp bustadar med tilhøyrande anlegg. Bustadar kan oppførast som frittliggjande bygg, og rekkjehus med opptil fire einingar. Bygningsrådet kan gje løyve til innreiing eller oppføring av lokaler til mindre verkstadar, forretningar og sosiale formål som bygningsrådet vurderer å ikkje vere til sjenanse for omkringliggjande bustadar med omsyn på støy, trafikk, parkering m.m.

1.2 Ved byggjemelding skal det på situasjonsplanen visast korleis den ubygde delen av tomta skal nyttast med omsyn på areal til parkering, gjerder og evt. forstøtningsmurar.

1.3 Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at alle bygg får god form, farge- og materialhandsaming, og at nabobygg eller bygg i grupper får ei harmonisk utforming. Bygningane skal vere godt terrengtilpassa, og fortrinnvis ha forankring i tradisjonell byggjeskikk.

1.4 Bustadhus kan oppførast i opptil to høgder, i tillegg til evt. kjellar. Middel høgd frå ferdigplanert terreng til mønespiss må ikkje overstige:
9,0 m for B1, B12, B13, B16, B17 og B18.
7,5 m for B2, B5, B8, B9, B10 og B14.
6,5 m for B3, B4, B6, B7, B11 og B15.

Bustadhusa skal ha saltak eller valma tak, med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Takforma skal i størst mogleg grad tilordnast terrengtilhøva, og møneretninga skal fortrinnvis følgje terrengtilhøva.

1.5 Garasjar og boder kan berre førast opp i ei høgd, med maskimal grunnflate 40 m². Dei skal vere tilpassa huset

med omsyn til materialvalg, form og farge. Avstand til trafikkområde skal minst vere 1,5 m. Inn- og utkøyring skal vere trafikktrygge med tilfredstillande sikt.

1.6 For byggjeområda B1, B2, B7, B8, B9, B12, B13, B14, B16, B17 og B18 skal tillete bygd areal ikkje overstige 25 % av brutto tomteareal.

For byggjeområda B3, B4, B5, B6, B10, B11 og B15 skal tillete bygd areal ikkje overstige 30 % av brutto tomteareal.

2. Industri: I1 og I2.

2.1 I områda skal det oppførast bygg og anlegg for industri, service eller handverksverksemder. Bustadar for vaktmeister eller tilsvarande kan innreiast.

2.2 Bygg kan i I1 oppførast i to høgder, med høgste gesimshøgde 10 m over 1. etg. golv.

2.3 Bygg kan i I2 oppførast i tre høgder, med høgste gesimshøgde 12 m over 1. etg. golv.

2.4 Bygg oppført på I1 og I2 skal vere permanente, og ha saltak eller valma tak.

2.5 I område I1 skal det oppførast bygg for lettare industri, service eller handverksverksemder med tilhøyrande anlegg og lager. Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av kvar einskild verksemd, og sjå til at ulike versemder vert tilpassa kvarandre. Verksemder ein antek vil medføre særskilte ulemper for planområdet skal visast til andre industriområder.

3. Kombinasjon av formåla byggjeområde for naust og trafikkformål småbåthamn: N/T3.

3.1 På land kan det førast opp bygg og anlegg som har tilknyting til drift av anlegget.

3.2 Nausta kan byggjast samankjeda med maksimalt 3 naust i ei rekkje. Nausta bør plasserast i grupper som ligg naturleg i sjøkanten. Bygga skal ha saltak med same takvinkel, og dei skal tilpassast eksisterande sjøhus i form, farge og materialbruk. Øvrige bygg skal vere frittliggjande, og ha tilsvarande tak som bustadhus.

4. Kombinasjon av formåla byggjeområde for garasjar og fellesområde for parkering: P1 og P2.

4.1 Garasjane skal vere tilpassa bustadhusa i området, med omsyn til materialvalg, form og farge.

4.2 Garasjar kan kun oppførast i ein etasje.

§4
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

1.1 Trafikkareala skal opparbeidast med den inndeling av køyrevegar, gang- og sykkelvegar, fortau og anna trafikkføremål som er vist på planen.

1.2 Vegskjeringar og fyllingar skal tilsåast, tilplantast eller få anna tiltalande utforming.

1.3 Avkøyrsler frå Fylkesveg 603 må utformast og vedlikehaldast i samsvar med vegnormalar for Statens Vegvesen og forskrifter til § 43 i veglova.

2. Hamneformål

2.1 I dette området må det ikkje plasserast ut anlegg, eller settast i verk tiltak som hindrar bruk av hamna.

3. Småbåthamn

3.1 I sjø skal det leggjast ut flytebryggjer som vist på plankartet. Området skal elles vere fritt for fri ferdsel.

§5
FRIOMRÅDER

1. Friområda skal nyttast til sport og leik. Naudsynte bygg og anlegg som ikkje er til hinder for bruk av områda som friområde, kan oppførast etter godkjenning av bygningsrådet.

2. Ved opparbeiding av areal kring oppmura steingardar i F1, må ein sikre at desse kulturminna ikkje går tapt.

§6
SPESIALOMRÅDER

1. Friluftsområder.

1.1 I desse områda er det ikkje tillete å drive verksemd eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området til friluftsformål.

1.2 Bygningsrådet kan gje løyve til at det vert anlagt turvegar/turstiar i området.

2. **Kommunaltekniske anlegg.**

2.1 Området skal nyttast til kloakkpumpestasjon. Bygg skal oppførast med saltak.

3. **Frisiktsoner.**

3.1 Innanfor frisiktsoner ved avkøyrsler og kryss skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegnivå.

§7
FELLESOMRÅDER.

1. Fellesområda skal nyttast til felles parkering, garasjeanlegg og tilkomst til dei tilgrensande eigedomane.

VÅGSØY KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR IVAHAVET

Reguleringsplan i målestokk 1:1000
Datert 06. mars 1994
Sist redigert 28. august 1994

Reguleringsvedtekter i tilknytning til planen.

§1
GENERELT

1. Reguleringsvedtektene gjeld for området som er synt på plankartet med reguleringsgrenselinje.

2. Planområdet er delt inn i områder regulert til fylgjande formål:
   - Byggjeområder
     Bustadar: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17 og B18.
     Industri: I1 og I2.
     Kombinasjon av formåla byggjeområde for naust og trafikkformål småbåthamn: N/T3.
     Kombinasjon av formåla byggjeområde for garasjar og fellesområde for parkering: P1 og P2.
   - Offentlege trafikkområder
     Køyreveg
     Gang- og sykkelveg, fortau
     Grøft, rabatt, skjeringar og fyllingar
     Hamneformål
     Småbåthamn
   - Friområder
     Områder for sport og leik: F1, F2 og F3
   - Spesialområder
     Friluftsområder: FR1, FR2 og FR3
     Kommunaltekniske anlegg K
     Frisiktsoner
   - Fellesområder
     Felles avkøyrsler og tilkomstvegar

§2
FELLES FØRESEGNER

1. Plankrav

1.1 Bygningsrådet kan, når særskilte grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå desse vedtektene

innanfor ramma ov Plan- og Bygningslova, Statlige byggebestemmelser og bygningsvedtektene for Vågsøy kommune.

1.2 Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og reguleringsvedtektene.

1.3 For byggjeområda skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan for det delområdet utbygginga gjeld. Planane skal godkjennast av bygningsrådet før frådeling/ utbygging vert tillete. Planen skal vise tomtedeling, fellesareal (veg/leikeplass), område for eks. og framtidig vegetasjon og plassering samt høgde og takform av bygg.

1.4 Ved utbygging av B5, B6 eller B11 skal det lagast utbyggingsplan for utforming og opparbeiding av F1 og F2. F1 og F2 skal vere ferdig opparbeidde når tomtane er byggjeklare.

1.5 For P1 og P2 skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan. Planen skal godkjennast av bygningsrådet før utbygging vert tillete. Den skal vise plassering av garasjar, oppstillingsplassar, gjerder og planting.

1.6 For N/T3 skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan. Planen skal godkjennast av bygningsrådet før utbygging vert tillete. Den skal vise plassering av naust, flytebryggjer, parkering og andre tekniske anlegg og bygg.

2. Byggjegrenser.

2.1 Alle bygg skal plasserast i eller innanfor byggjegrenser vist på planen. I tillegg gjeld krav til avstand til nabo i følgje Plan- og bygningslova. Bygningsrådet kan tillate at areal mellom byggjegrense og kommunal veg vert nytta til parkeringsplass.

3. Parkering

3.1 Tal parkeringsplassar skal vere i samsvar med bygningsvedtektene for Måløy.

3.2 For B5, B6 og B11 skal parkering skje i fellesanlegg P1 og P2.

4. Ubygd areal.

4.1 Dei delane av tomta det ikkje vert bygd på, skal gjevast

ei tiltalande utforming og planting.

4.2 Eksisterande vegetasjon og terreng skal vernast i størst mogleg grad.

5. Fylling i sjø.

5.1 Fylling i sjø skal plastrast, eller eventuelt murast som kai slik at fyllinga får ein tiltalande utsjånad.

§3
BYGGJEOMRÅDER

1. B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17 og B18.

1.1 I områda skal det førast opp bustadar med tilhøyrande anlegg. Bustadar kan oppførast som frittliggjande bygg, og rekkjehus med opptil fire einingar. Bygningsrådet kan gje løyve til innreiing eller oppføring av lokaler til mindre verkstadar, forretningar og sosiale formål som bygningsrådet vurderer å ikkje vere til sjenanse for omkringliggjande bustadar med omsyn på støy, trafikk, parkering m.m.

1.2 Ved byggjemelding skal det på situasjonsplanen visast korleis den ubygde delen av tomta skal nyttast med omsyn på areal til parkering, gjerder og evt. forstøtningsmurar.

1.3 Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at alle bygg får god form, farge- og materialhandsaming, og at nabobygg eller bygg i grupper får ei harmonisk utforming. Bygningane skal vere godt terrengtilpassa, og fortrinnvis ha forankring i tradisjonell byggjeskikk.

1.4 Bustadhus kan oppførast i opptil to høgder, i tillegg til evt. kjellar. Middel høgd frå ferdigplanert terreng til mønespiss må ikkje overstige:
9,0 m for B1, B12, B13, B16, B17 og B18.
7,5 m for B2, B5, B8, B9, B10 og B14.
6,5 m for B3, B4, B6, B7, B11 og B15.

Bustadhusa skal ha saltak eller valma tak, med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Takforma skal i størst mogleg grad tilordnast terrengtilhøva, og møneretninga skal fortrinnvis følgje terrengtilhøva.

1.5 Garasjar og boder kan berre førast opp i ei høgd, med maskimal grunnflate 40 m². Dei skal vere tilpassa huset

med omsyn til materialvalg, form og farge. Avstand til trafikkområde skal minst vere 1,5 m. Inn- og utkøyring skal vere trafikktrygge med tilfredstillande sikt.

1.6 For byggjeområda B1, B2, B7, B8, B9, B12, B13, B14, B16, B17 og B18 skal tillete bygd areal ikkje overstige 25 % av brutto tomteareal.

For byggjeområda B3, B4, B5, B6, B10, B11 og B15 skal tillete bygd areal ikkje overstige 30 % av brutto tomteareal.

2. Industri: I1 og I2.

2.1 I områda skal det oppførast bygg og anlegg for industri, service eller handverksverksemder. Bustadar for vaktmeister eller tilsvarande kan innreiast.

2.2 Bygg kan i I1 oppførast i to høgder, med høgste gesimshøgde 10 m over 1. etg. golv.

2.3 Bygg kan i I2 oppførast i tre høgder, med høgste gesimshøgde 12 m over 1. etg. golv.

2.4 Bygg oppført på I1 og I2 skal vere permanente, og ha saltak eller valma tak.

2.5 I område I1 skal det oppførast bygg for lettare industri, service eller handverksverksemder med tilhøyrande anlegg og lager. Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av kvar einskild verksemd, og sjå til at ulike versemder vert tilpassa kvarandre. Verksemder ein antek vil medføre særskilte ulemper for planområdet skal visast til andre industriområder.

3. Kombinasjon av formåla byggjeområde for naust og trafikkformål småbåthamn: N/T3.

3.1 På land kan det førast opp bygg og anlegg som har tilknyting til drift av anlegget.

3.2 Nausta kan byggjast samankjeda med maksimalt 3 naust i ei rekkje. Nausta bør plasserast i grupper som ligg naturleg i sjøkanten. Bygga skal ha saltak med same takvinkel, og dei skal tilpassast eksisterande sjøhus i form, farge og materialbruk. Øvrige bygg skal vere frittliggjande, og ha tilsvarande tak som bustadhus.

4. Kombinasjon av formåla byggjeområde for garasjar og fellesområde for parkering: P1 og P2.

4.1 Garasjane skal vere tilpassa bustadhusa i området, med omsyn til materialvalg, form og farge.

4.2 Garasjar kan kun oppførast i ein etasje.

§4
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

1.1 Trafikkareala skal opparbeidast med den inndeling av køyrevegar, gang- og sykkelvegar, fortau og anna trafikkføremål som er vist på planen.

1.2 Vegskjeringar og fyllingar skal tilsåast, tilplantast eller få anna tiltalande utforming.

1.3 Avkøyrsler frå Fylkesveg 603 må utformast og vedlikehaldast i samsvar med vegnormalar for Statens Vegvesen og forskrifter til § 43 i veglova.

2. Hamneformål

2.1 I dette området må det ikkje plasserast ut anlegg, eller settast i verk tiltak som hindrar bruk av hamna.

3. Småbåthamn

3.1 I sjø skal det leggjast ut flytebryggjer som vist på plankartet. Området skal elles vere fritt for fri ferdsel.

§5
FRIOMRÅDER

1. Friområda skal nyttast til sport og leik. Naudsynte bygg og anlegg som ikkje er til hinder for bruk av områda som friområde, kan oppførast etter godkjenning av bygningsrådet.

2. Ved opparbeiding av areal kring oppmura steingardar i F1, må ein sikre at desse kulturminna ikkje går tapt.

§6
SPESIALOMRÅDER

1. Friluftsområder.

1.1 I desse områda er det ikkje tillete å drive verksemd eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området til friluftsformål.

1.2 Bygningsrådet kan gje løyve til at det vert anlagt turvegar/turstiar i området.

2. Kommunaltekniske anlegg.

2.1 Området skal nyttast til kloakkpumpestasjon. Bygg skal oppførast med saltak.

3. Frisiktsoner.

3.1 Innanfor frisiktsoner ved avkøyrsler og kryss skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegnivå.

§7
FELLESOMRÅDER.

1. Fellesområda skal nyttast til felles parkering, garasjeanlegg og tilkomst til dei tilgrensande eigedomane.

MELDING OM GODKJENNING AV REGULERINGSPLAN

Vågsøy Kommune

Reguleringsplan/endring for:

IVAHAVET datert 06. mars 1994.

m/reguleringsføresegner

vedtatt i kommunestyret den 03.11.94 sak 94/53.

Plan	Dato	Godkj.instans
1 Reguleringsplan for Ivahavet	21.08.82	Fylkesmannen
2		
3		
4		
5		

PLANEN HAR VORE LAGT FRAM FOR FØLGANDE FAGSTYRESMAKT PÅ STATS OG FYLKESKOMMUNALT NIVÅ TIL FRÅSEGN:

FAGSTYRES MAKT/INSTIT USJON	SENDT TIL HØYRING DATO	AVGITT FRÅSEGN DATO	MOTSEGN TIL PLANEN JA/NEI	MOTSEGN TATT TIL FØLGE JA/NEI
Sogn og Fjordane fylkes - kommune -planavd. -fylk.kultursj.	 18.04.94 18.04.94	 15.04.94 24.06.94	 Nei Nei	
Fylkes-friluftsnemnda	18.04.94		Nei	
Fylkes-mannen -miljøv.avd. -landbr.avd.	 18.04.94 18.04.94	 09.05.94 21.04.94	 Nei Nei	
Statens vegvesen i S. og F.	18.04.94	08.04.94	Nei	

ANDRE:

Kystverket 2.distrikt	18.04.94	11.04.94	Nei
Televerket	18.04.94		Nei
Ytre Fjordane kraftlag	18.04.94	07.06.94	Nei
Bergen sjøfartsmuseum	18.04.94	11.08.94	Nei

Reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er:
vedteken i bygningsrådet den: 29.08.94 i sak 94/0039
vedteken i kommunestyret den: 03.11.94 i sak 94/0053
samrøystes

Vågsøy, den 30.11.94

.....

~~rådmann~~/ordførar

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-373/82 PA/Hm
HERMANNSVERK

VÅGSØY KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR IVAHAVET - REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan i M=1:1.000, utarbeidet av Tvilde & Mossige, arkitekter MNAL, datert pr. 29.03.78, sist revidert 24.09.80.

§ 1 Det regulerte området er vist på planen med grenselinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 3 Områder for boligbebyggelse

a) Bolighus skal være frittliggende og kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller/sokkel.
b) Utnyttingsgraden, definert som totalt golvareal dividert på tomtestørrelsen, skal være U max = 0.25.
c) Hver boligenhet skal ha 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. For sokkelleilighet er kravet 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, ligge i nabogrense. Avstand til vegkant min. 1,5 m.
d) Bygningene skal ha saltak med takvinkel minst 18°.
e) Planen viser forslag til tomtedeling og bebyggelse. Dette er ikkje gjenstand for stadfesting.

§ 4 Områder for industriformål

Bebyggelsens utforming, parkering, beplantning og innhegning skal avgjøres av bygningsrådet.

§ 5 Landbruksområder

a) I områdene kan bare oppføres bygninger som tjener landbruket.
b) Bebyggelsens utforming skal i hvert enkelt tilfelle bestemmes av bygningsrådet.

§ 6 Trafikkområder

a) Områdene skal benyttes til å sikre tjenlige trafikkanlegg.
b) Områder for kjøretrafikk skal utformes med kurvatur og høyder som vist på planen. Vegbygger skal skaffe frisikt i samsvar med planen.

c) Fortau og gangveger skal skjermes mot kjøreveg på forsvarlig vis.

d) Bygningsrådet skal godkjenne disposisjonsplan for terminalområdet før utbyggingen av området blir oppstartet. Disposisjonsplanen skal vise bebyggelsens art og utforming, intern trafikkløsning, parkering, evt. innhegning og beplantning. Helserådets uttalelse skal innhentes for best mulig å skjerme omkringliggende boligområder for støy fra terminalområdet.

§ 7 Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler.

§ 8 Unntak frå disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
F-373/82 PH
HERMANNSVERK

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 304, Bruksnr 54	**Kommune:**	4602	Kinn
Adresse:				
Veiadresse:	Ulvesundvegen 52, gatenr 5110 6718 Deknepollen	**Grunnkrets:**	502	Degnepoll
		Valgkrets:	6	Skavøypoll
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7120705	Sør-Vågsøy
		Tettsted:	5682	Måløy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Myrvoll	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.02.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	592,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4602/304/54	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	11.08.1993	Avgiver	4602/304/1	-89,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4602/304/54	89,8
Skylddeling	Forretning:	04.02.1964	Avgiver	4602/304/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4602/304/54	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ulvesundvegen 52	Bolig	208,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	178135759			Antall etasjer:	2

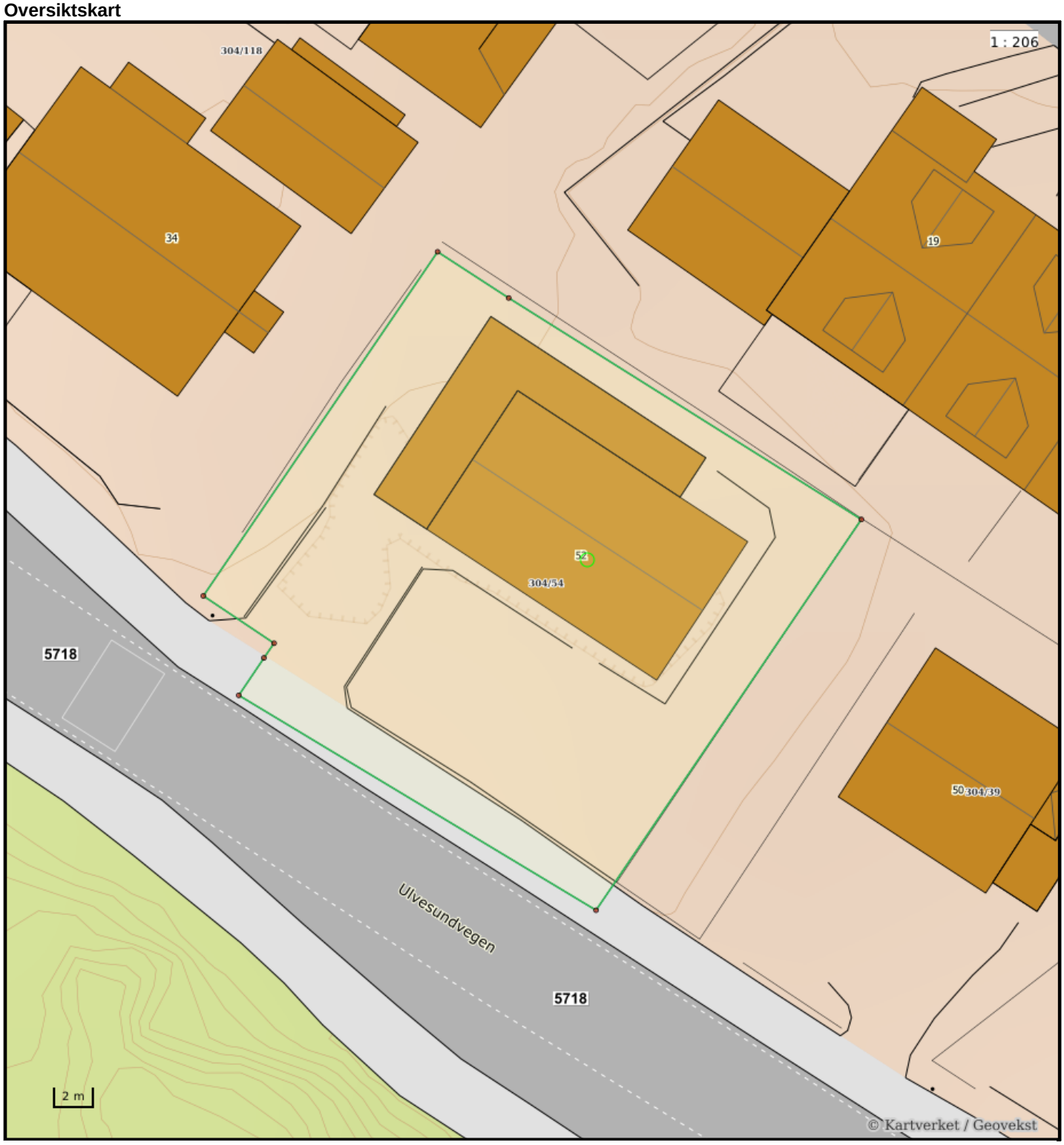
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			124,0		124,0				
H01	1		84,0		84,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



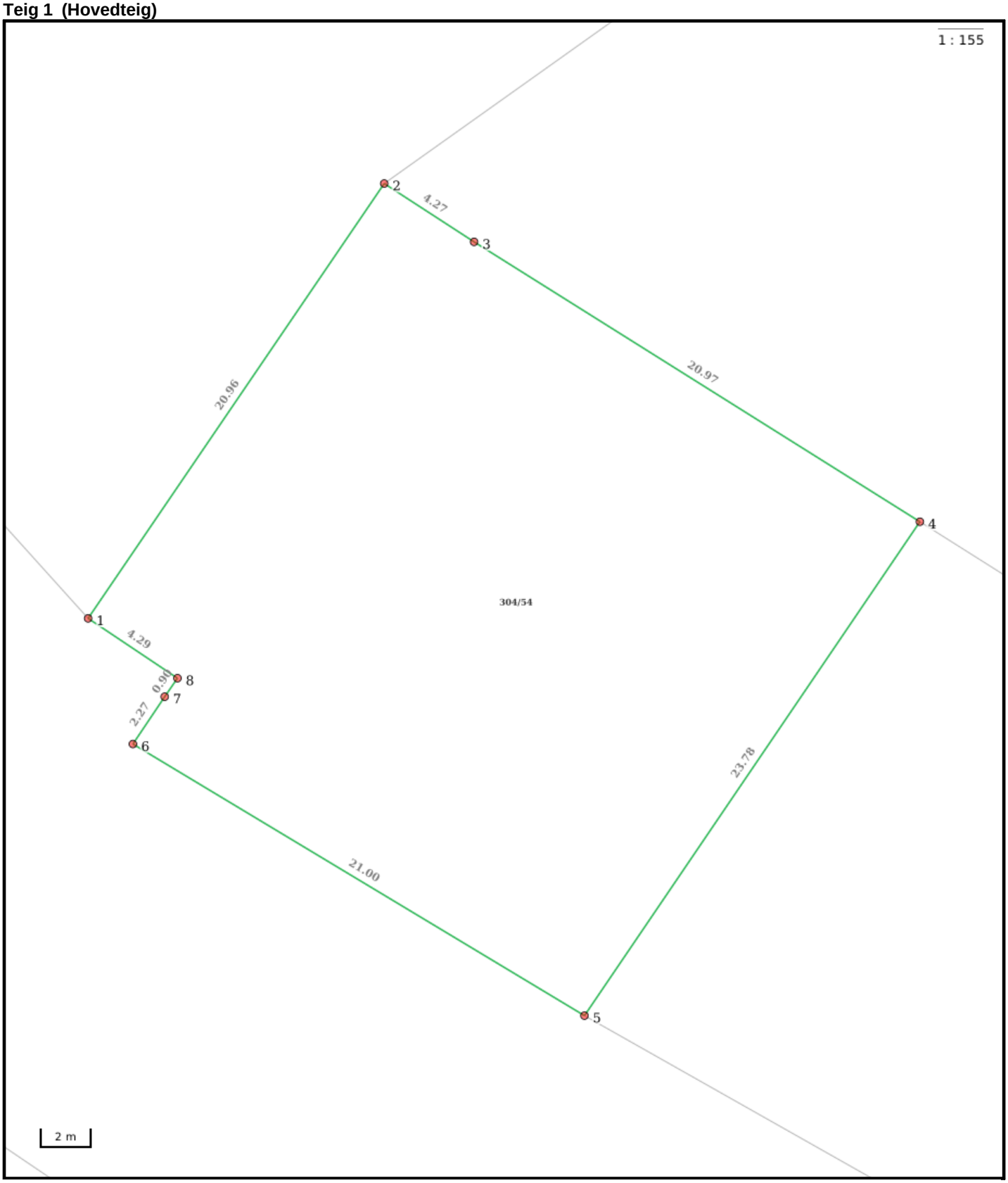
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 592,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 872 443,40	297 489,91	20,96m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Annet grensemerke
2	6 872 461,74	297 500,06	4,27m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Annet grensemerke
3	6 872 459,76	297 503,84	20,97m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	6 872 450,30	297 522,55	23,78m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 872 429,47	297 511,07	21,00m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 872 438,58	297 492,15	2,27m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 872 440,57	297 493,24	0,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 872 441,36	297 493,68	4,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Skatteetaten

Dato
04.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4602 KINN

Gnr 304 Bnr 54 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 589 362
Som sekundærbolig:	kr 2 357 447

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kinn kommune
Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY
Telefon: 411 61 375

Utskriftsdato: 03.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4602	**Gårdsnr.**	304	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	99460415	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	178135759	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.02.2015	Tilsyn	24.02.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 99460415

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 03.09.2025

Kinn kommune

Adresse: Postboks 314, 6702 MÅLØY

Telefon: 411 61 375

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4602	**Gårdsnr.**	304	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvesundvegen 52, 6718 DEKNEPOLLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kinn kommune

Ledningskart

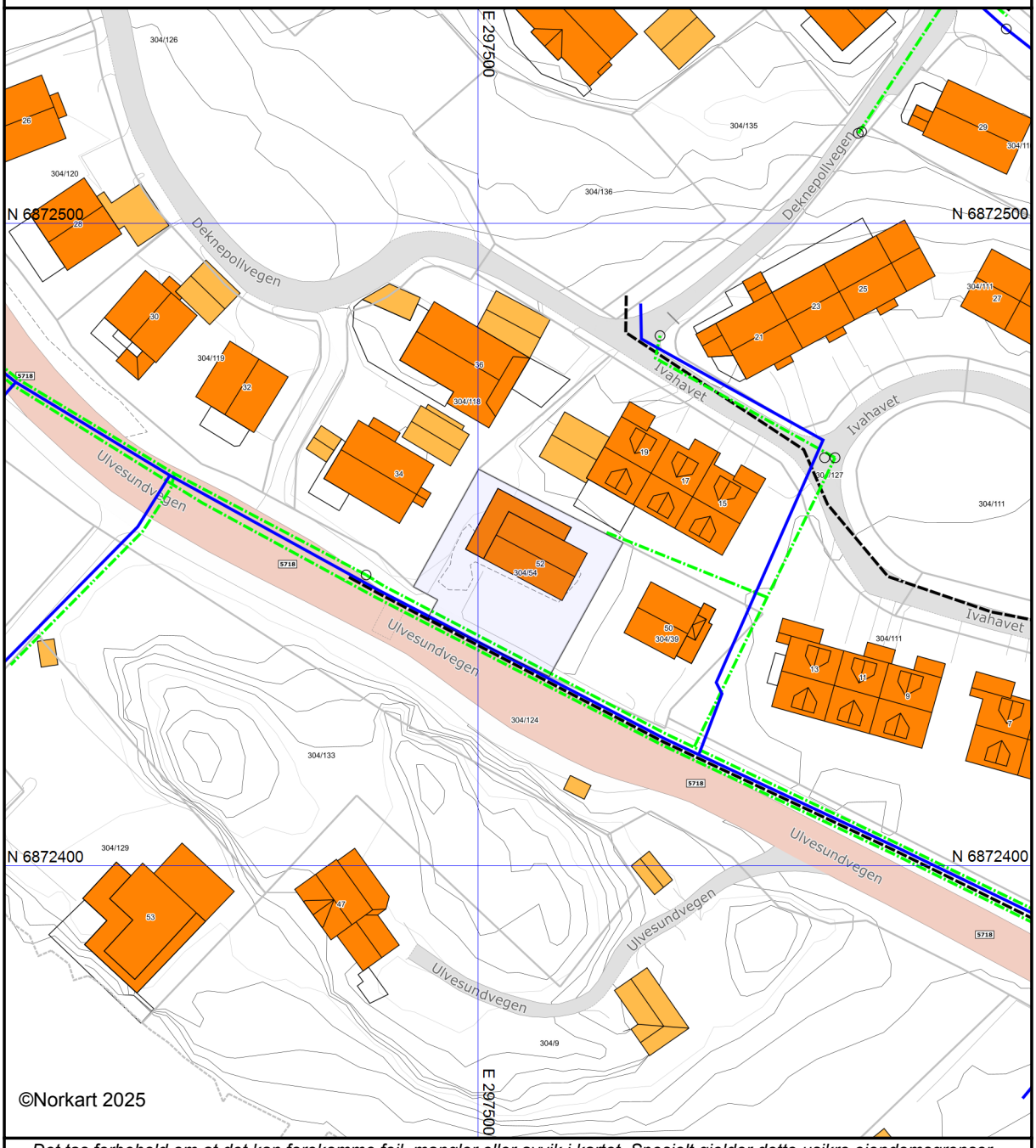
Eiendom: 304/54
Adresse: Ulvesundvegen 52
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Produktet ble levert uten dokumenter.

(Kommune)

Vågsøy

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder	Byggherre
Siv.ing. Ragnar Hagen 6700 Måløy	Johanne og Arne Røyseth 6718 Deknepollen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Deknepollen	104	54		

Deres søknad	Dato 10.12		
Arbeidets art	tilbygg		
Byggets art	garasje		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 15.12.	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

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

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

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Måløy	18.8.88	Helge Hjelle

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Johan Vederhus	6710 Raudeberg
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

VÅGSØY KOMMUNE
BYGGERÅDET

TELEFON NR. 23
POSTBOKS 37

MÅLØY, 28. januar 1972.

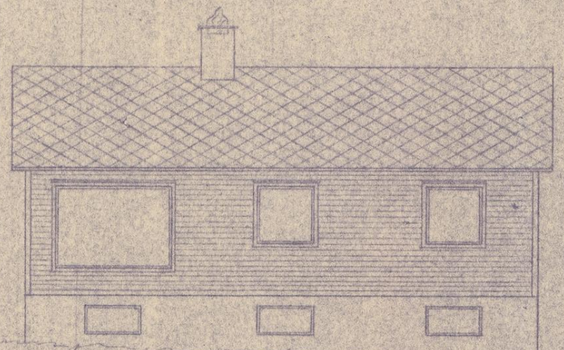
F E R D I G A T T E S T

I henhold til bygningslovens § 99 er det den 27. januar 1972 foretatt besiktigelse på gbnr. 104/54 på nybygget til herr Arne Røyseth, De nepollen.

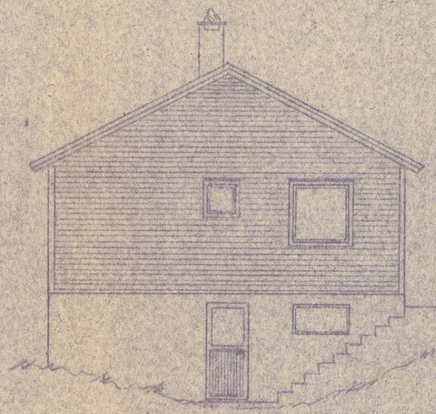
En finner arbeidet utført i overensstemmelse med byggeanmeldelsen datert 24/9-65 og etter gjeldende bestemmelser og erklærer herved bygget som ferdig utført.

Ragnar N. Holvik
Medlem av Bygningsrådet

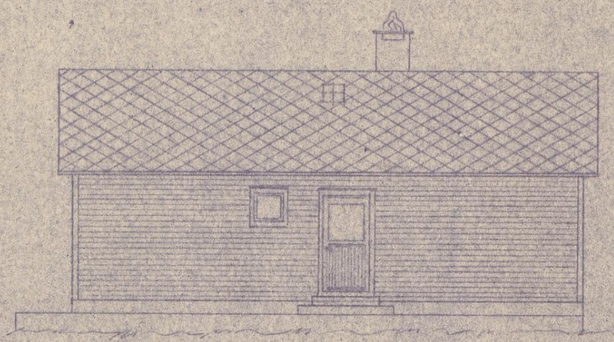
John Berge
Bygningssjef



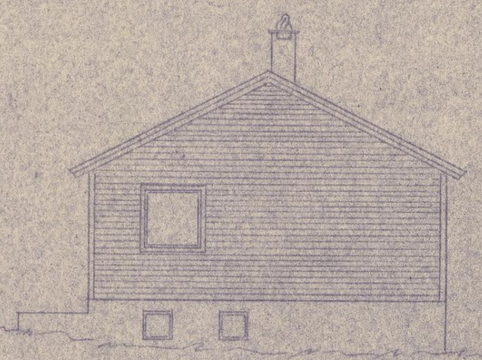
Mot syd.



Mot øst.



Mot nord.

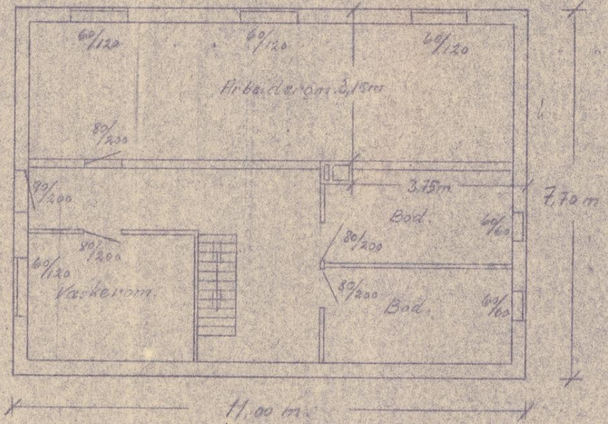


Mot vest.

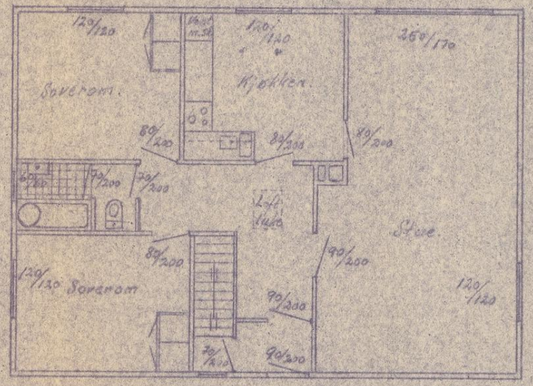
VÅGSØY BYGGERÅD

GODKJENT, DEN..... 7/12 - 65

.....



Kjeller.

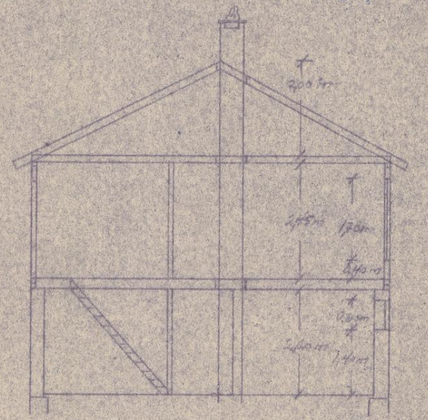


1. etg.

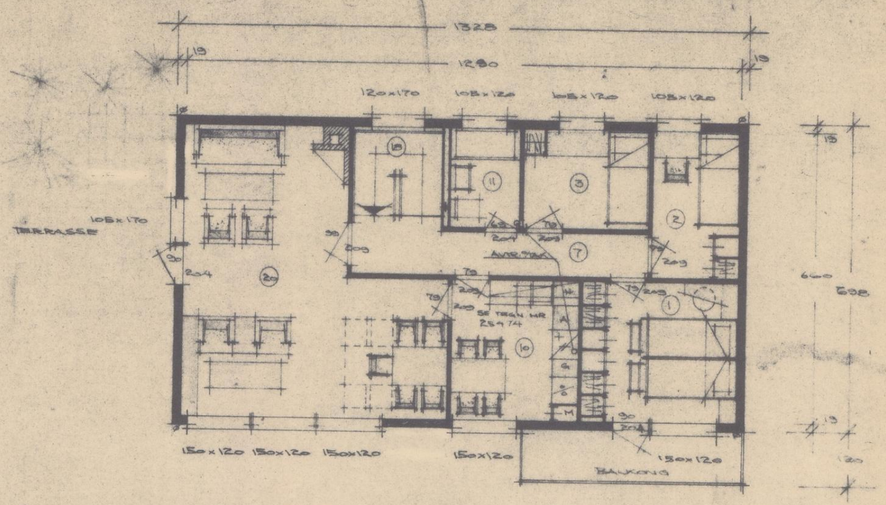
Boligh.s
for
Finn Røyseth Dennepollen.

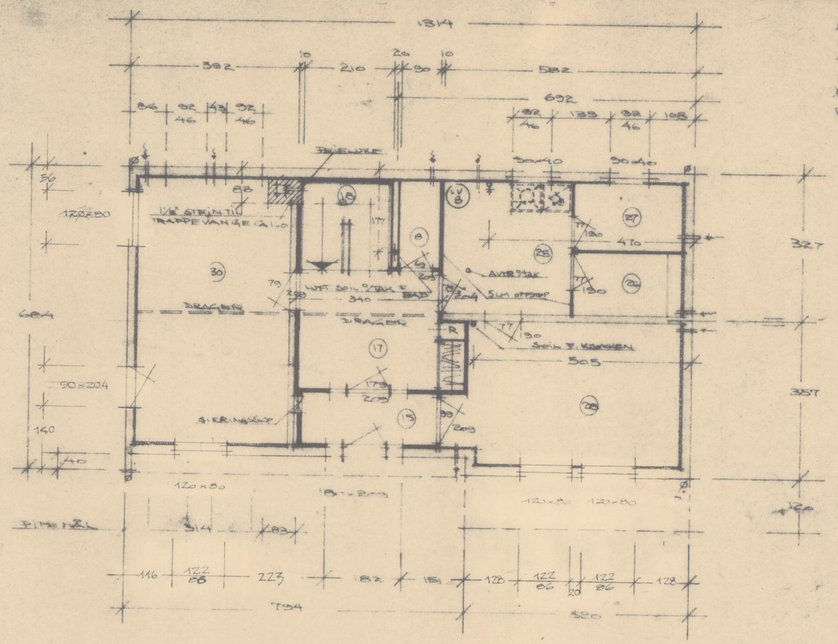
M. 1:100

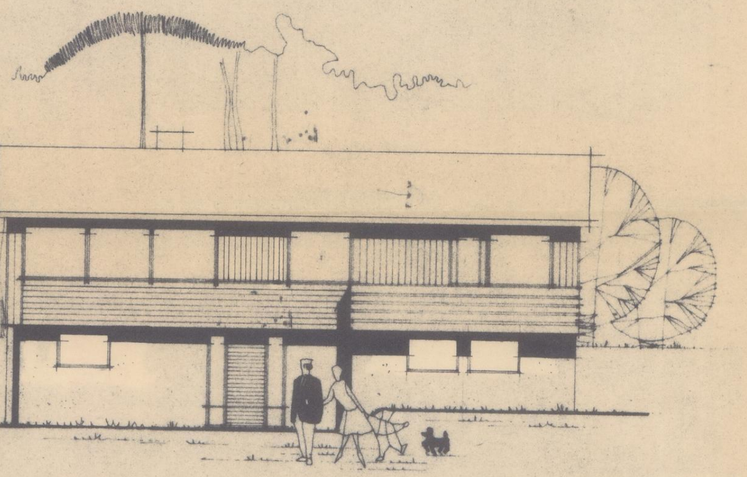
Moløy, den 14. desember 1963.

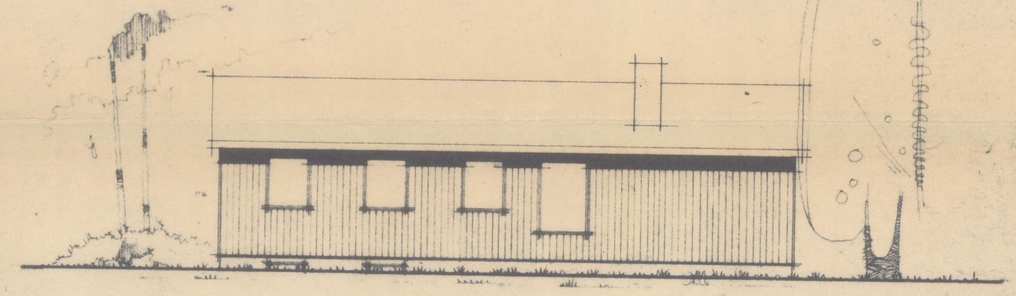


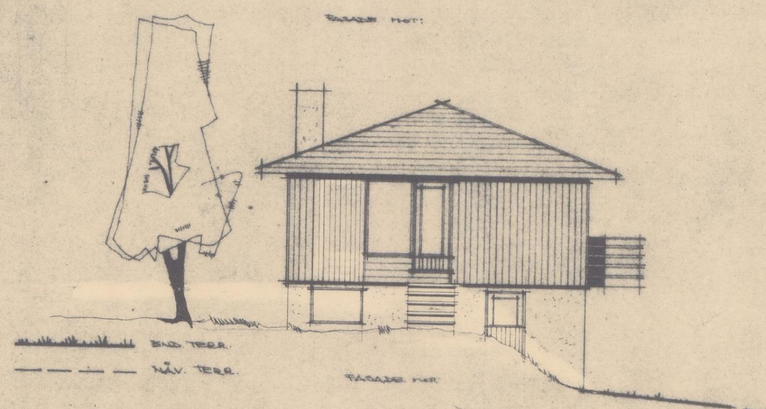
Snitt.

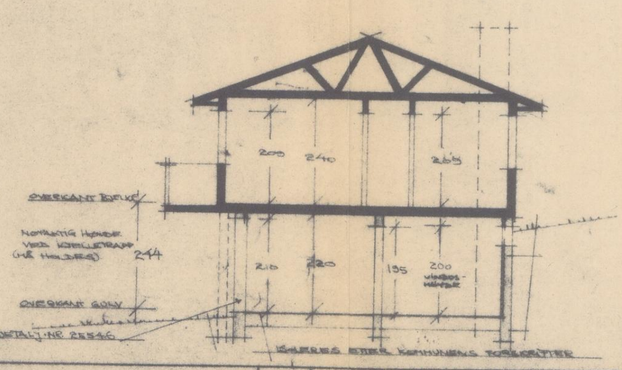


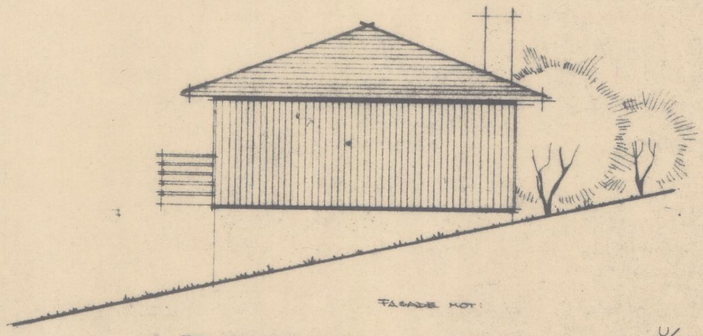












1	SOVEROM	3,6 m²/1.50	8	KOTT	1,6 m²
2	SOVEROM	6,- m²/0.86	15	VINDFANG	3,0 m²
3	SOVEROM	6,- m²/0.86	17	HALL	9,4 m²
7	SOVEROMSGANG	9,- m²	25	VASKEROM	8,7 m²
10	KJØKKEN	9,3 m²/1.36	26	BOD. MAT	3,5 m²
11	BAD/WC VEGG B	3,5 m²/0.86	27	BRENSEL	3,5 m²
18	HOVEDTRAPP		28	REDSKAP	15,0 m²
20	STUE	32,7 m²/2.00	30	HOBBYROM	24,0 m²

LEIEAREALET:
1230 × 660 = 85,14 m²

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
		FJERNET ÅPNING U/TERRASSE OG 1 VINDU I PEIS STUE REV. VINDUER I 2D OG 3D. TEGNET INN DØR I 3D.	1.9.70	Hein
		GE.SF. 114722		
		66.90 114708		

BYGGHERRE
ARNE RØYSETH

G.BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

BYGGEPLASS
PEGNEPOLL

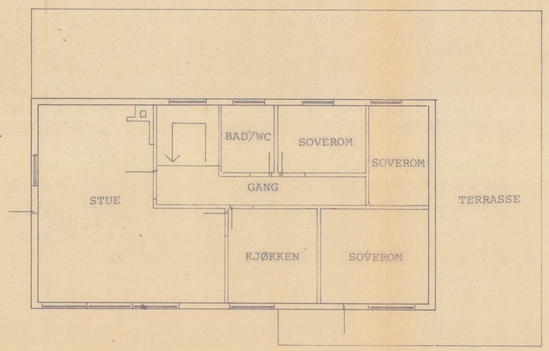
TEGN.	
KONTR.	P. Jakobsen
MÅL	1:100
DATO	23-10-69

type 40+
KUNDE NR.
TEGN. NR. 26338
B W2- 39689

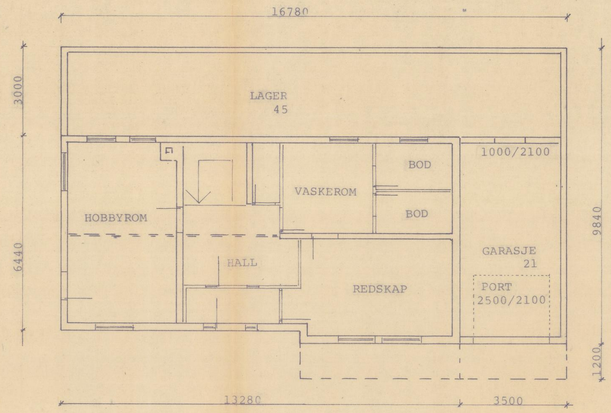
VÅGSØY BYGGERÅD
GODKJENT, DEN... 18.-9.-70
L. Kvinde

HUSBANKENS REG.NR FOR TYPETEGNINGEN: U/gar.

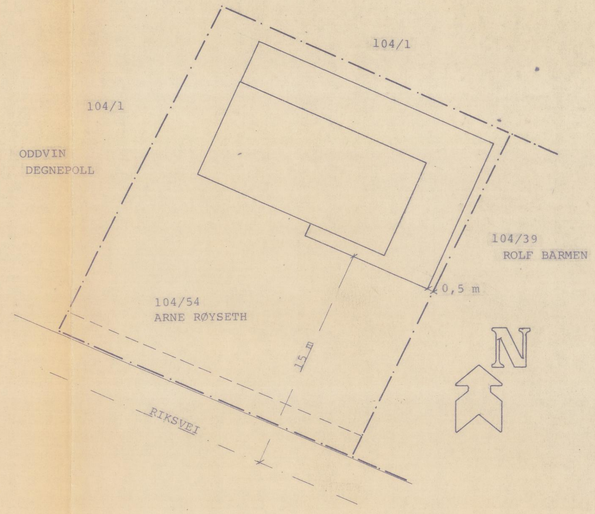
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



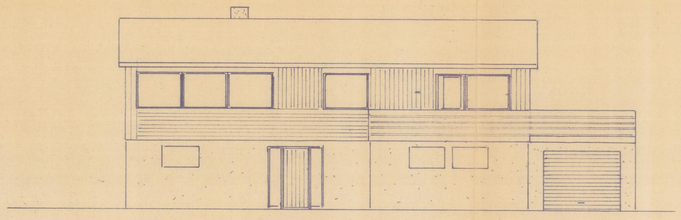
PLAN 1. ETASJE



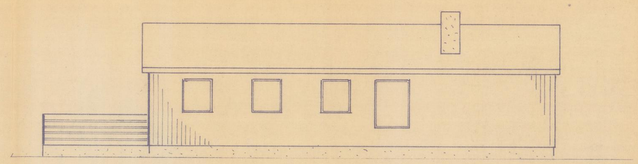
PLAN KJELLER



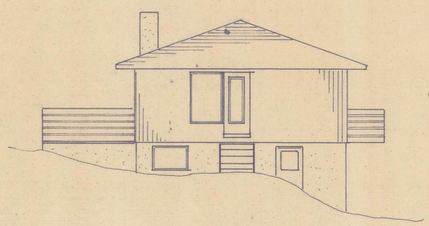
SITUASJONSPLAN
1:200



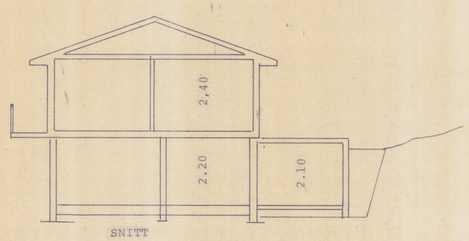
FASADE SØR



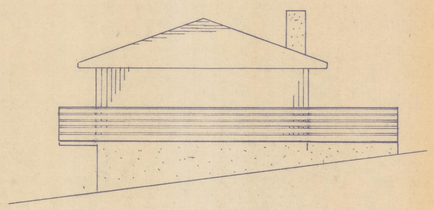
FASADE NORD



FASADE VEST



SNITT



FASADE ØST

ARNE RØYSETH

DEKNEPOLLEN VÅGSØY

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
080780	aiu		1:100 1:200
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

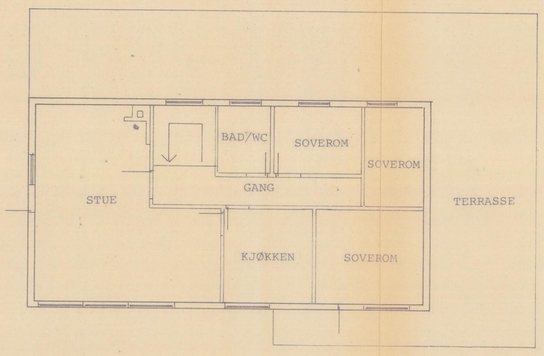
Siv.Ing. R. HAGEN mrif
6700 MÅLØY

PLAN, SNITT, FASADER

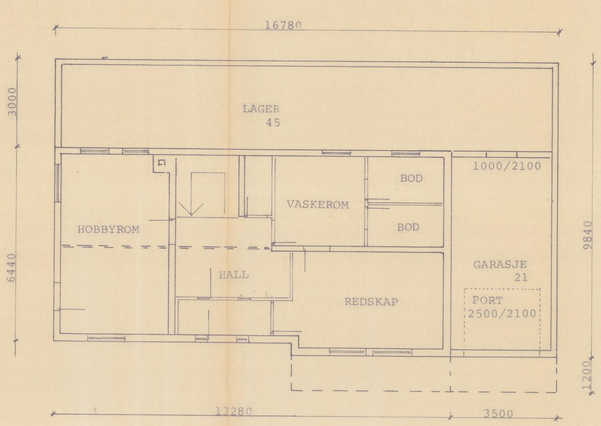
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: Beregning:

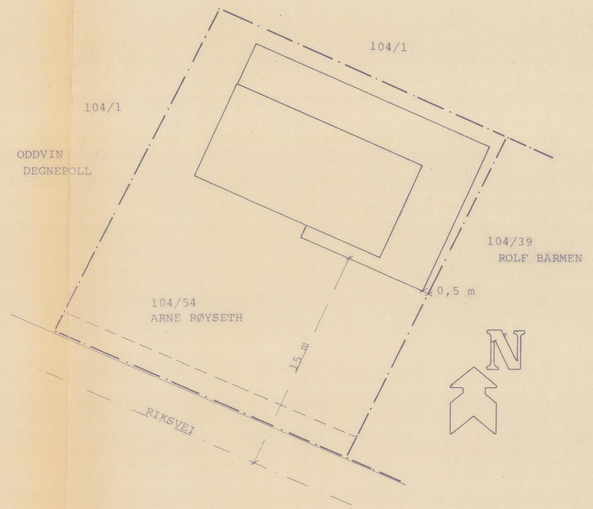
Thorolf Gregersen A.s. Trykk., Heskon Antesen A.s



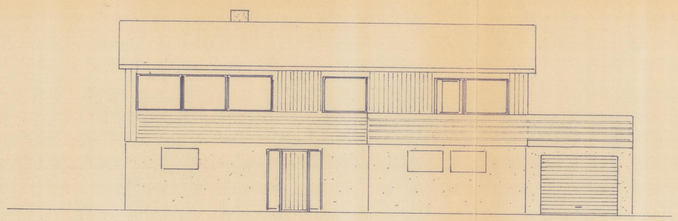
PLAN 1. ETASJE



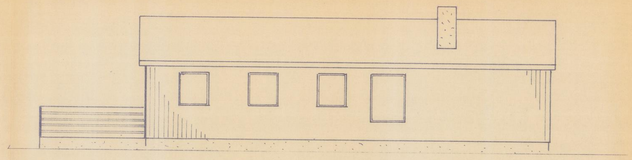
PLAN KJELLER



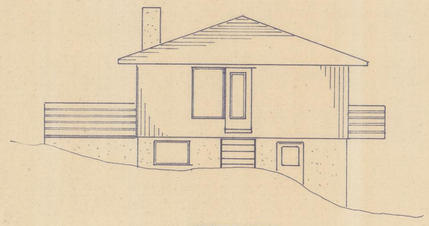
SITUASJONSPLAN
1:200



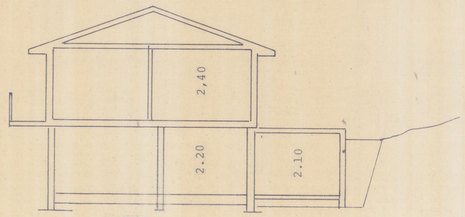
FASADE SØR



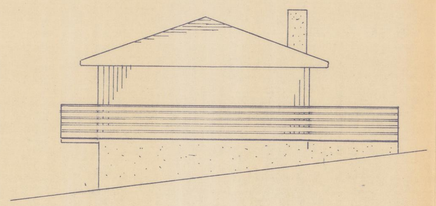
FASADE NORD



FASADE VEST



SNITT



FASADE ØST

ARNE RØYSETH

DEKNEPOLLEN VÅGSØY

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
080780	aiu		1:100 1:200
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

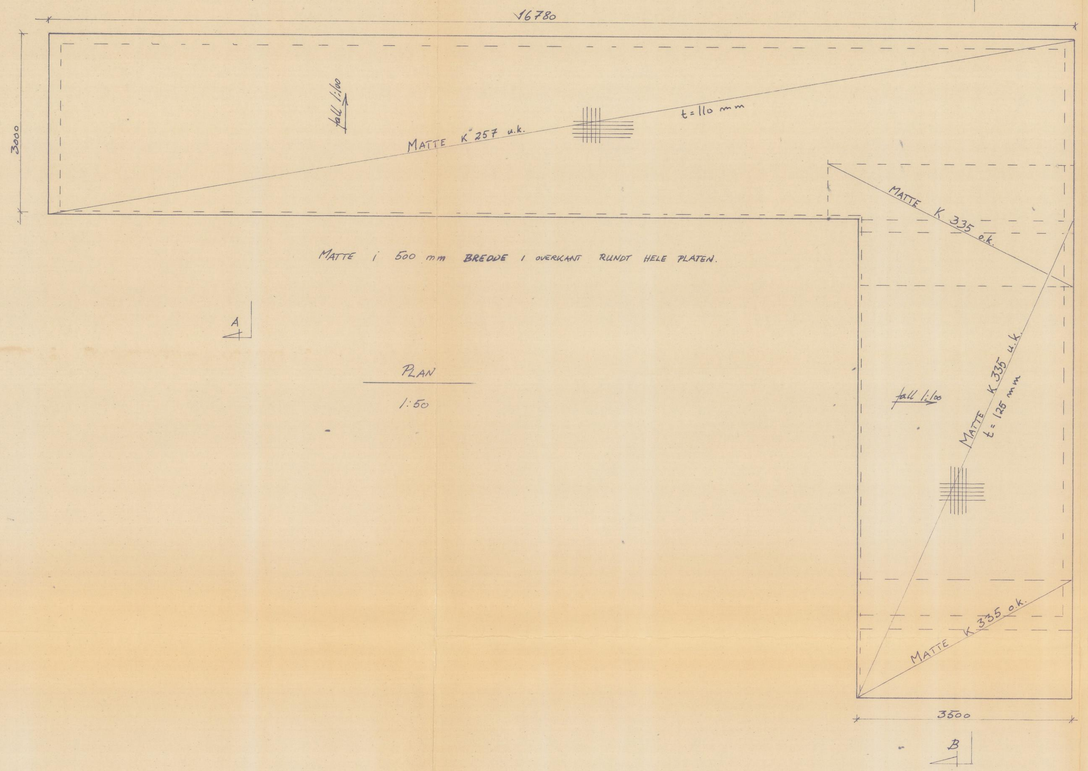
Siv.Ing. R. HAGEN mrif
6700 MÅLØY

PLAN, SNITT, FASADER

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: Beregning:

Thorolf Gregersen A.s. Trykk - Haakon Arnesen A.s

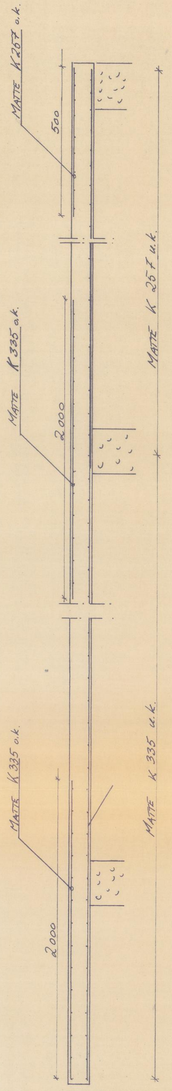


MATTE i 500 mm BREDDE I OVERKANT RUNDT HELE PLATEN.

A

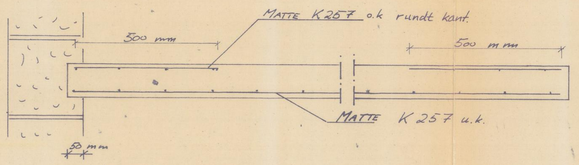
PLAN

1:50



SNITT B-B

1:20



SNITT A-A

1:10

BETONG C 25

ARMERING Kg 500 S, NETT.

OVERDEKNING 20 mm

OVERHØYDE 10 mm

BEREGNING NS 3473

KONTROLL NS 3474

ARNE RØYSETH

DEGNEPOLLEN VÅGSØY

Dato 080780	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:10 1:20 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

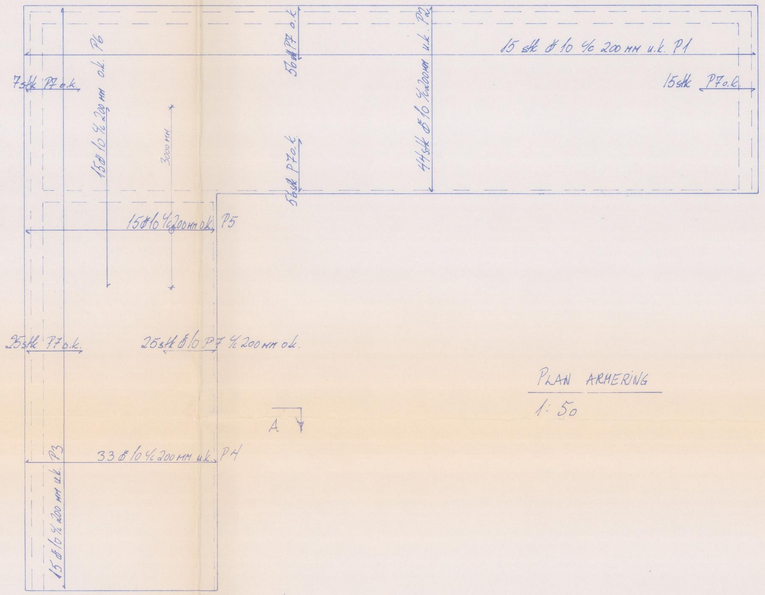
Siving. R. HAGEN mnif mrif
6700 MÅLØY

ARMERING AV TERRASSEPLATE

Erstatning for:	Erstattet av:

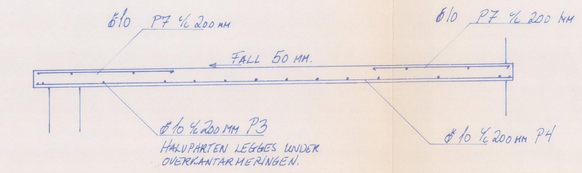
Henvisning: Beregning:

Thorolf Gregersen A.s. Trykk: Haakon Arnesen A.s



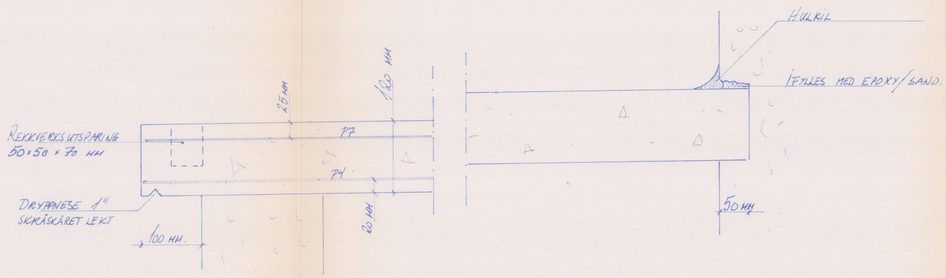
PLAN ARMERING

1:50



SNITT A-A, ARMERING.

1:20



SNITT A-A, DETALJSNITT

1.5

BYGNINGSJEFEN
GODKJENT, DEN 2/12-82

OVERHØYDE 10 MM

OVERDEKNING PÅ ARMERING:
OVERKANTARMERING: 25 MM
UNDERKANTARMERING: 20 MM.

BELASTNING	2,0 kN/m² (200 kg/m²)
BETONG	≥ 25
SYNK	CM
POREVOL	%
D 100	MM
ARMERING	Ks 40
FORSKALING	
BEREGNING	NS 3473, NS 3474

FOHANNE OG ARNE RØYSETH
DEKSEPOLLEN

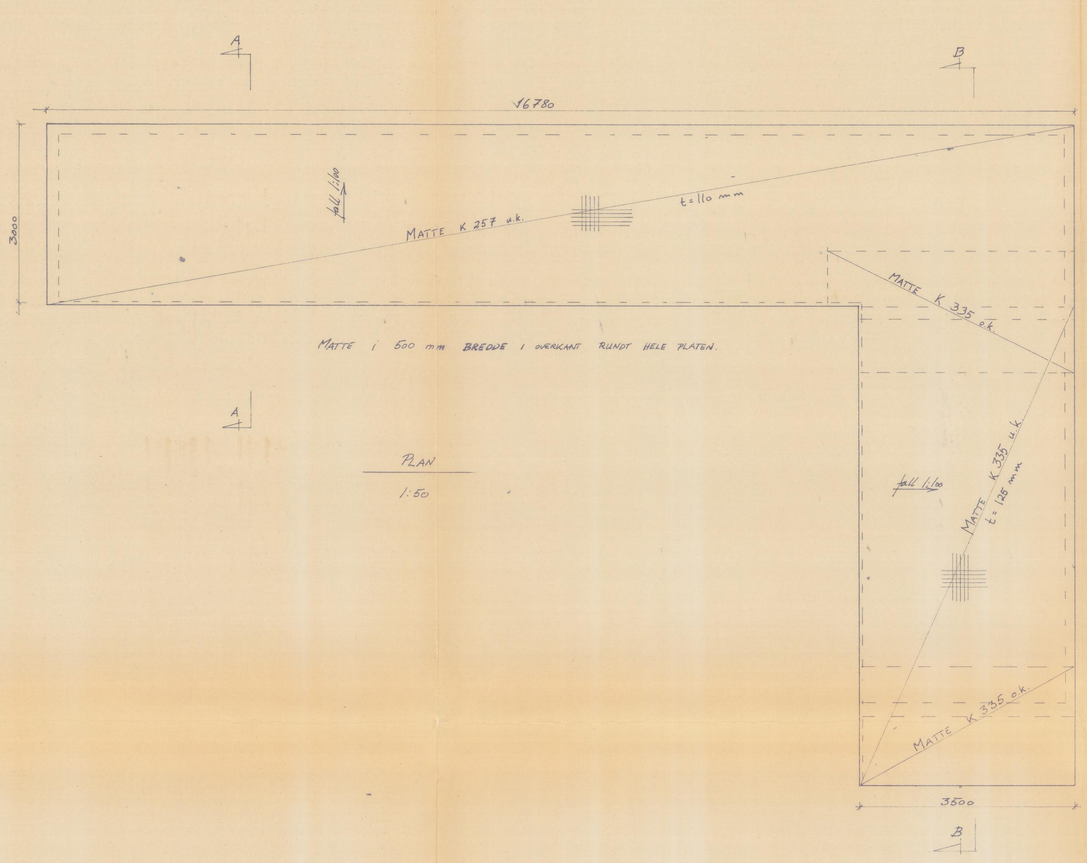
ARMERING AV TERRASSE

DATO 2/12 82
MÅL 1:5 1:20 1:50
TEGN. AHL

SIVILINGENIØR
RAGNAR HAGEN
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK · MNIF. MRIF.
GATE 1 6700 MÅLØY 057-51920

NR.

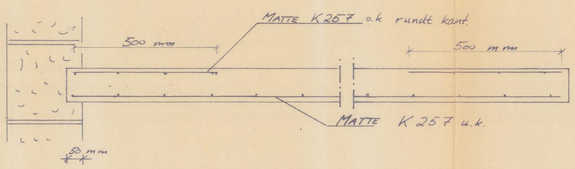
Thorstil Gregersen A.s. 2003. H. A. A.s.



MATTE i 500 mm BREDDE i OVERKANT RUNDT HELE PLATEN.

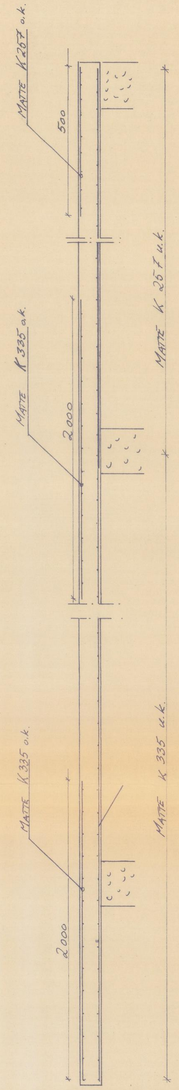
PLAN

1:50



SNITT A-A

1:10



SNITT B-B

1:20

BETONG C 25

ARMERING Ks 500 S, NETT.

OVERDEKNING 20 mm

OVERHØYDE 10 mm

BEREGNING NS 3473

KONTROLL NS 3474

ARNE RØYSETH

DEGNEPOLLEN VÅGSØY

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
08.07.80	RØYSETH		1:10 1:20 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

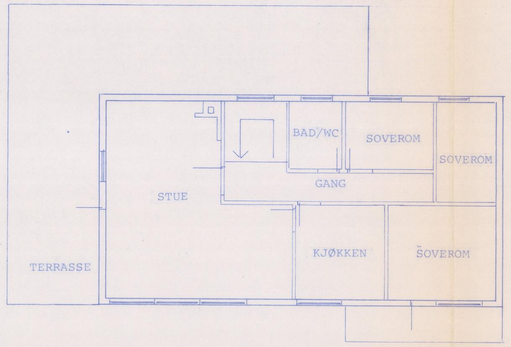
Sivilng. R. HAGEN mnif mrif, 6700 MÅLØY

ARMERING AV TERRASSEPLATE

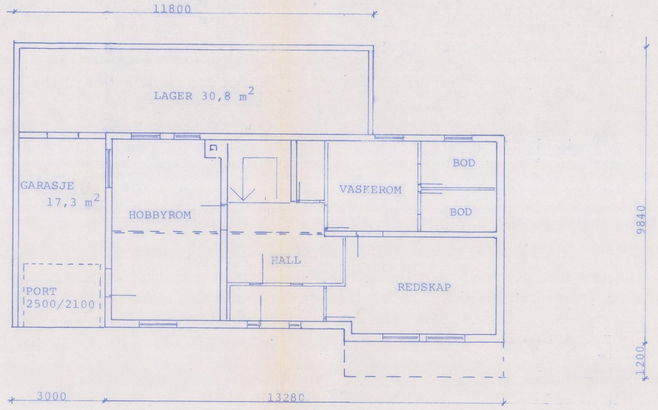
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning | Beregning

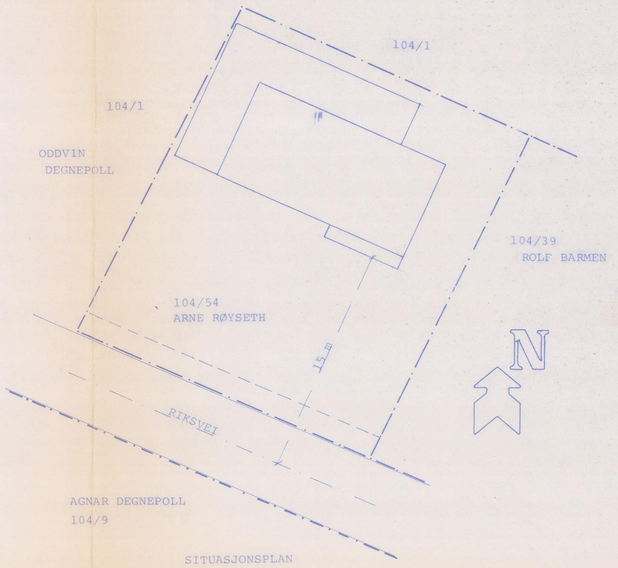
Thorolf Gregersen A.s. Trykk - Haakon Arnesen A.s



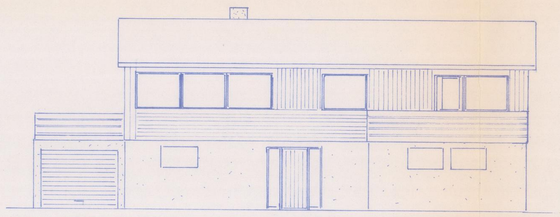
PLAN 1. ETASJE



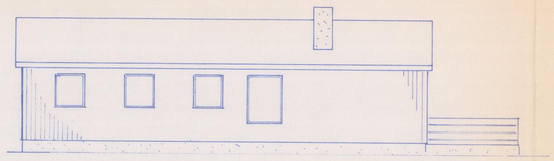
PLAN KJELLER



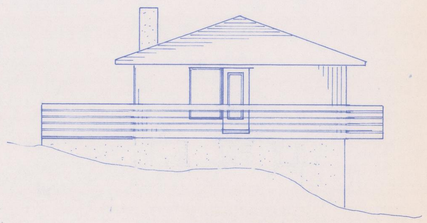
SITUASJONSPLAN
1:200



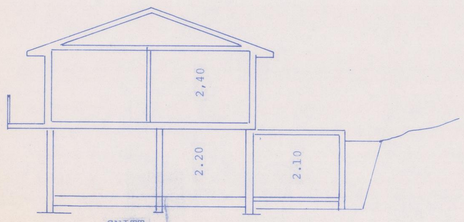
FASADE SØR



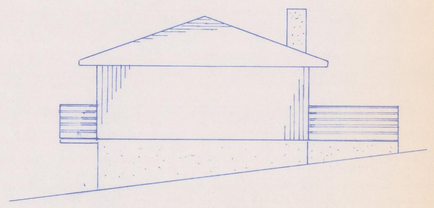
FASADE NORD



FASADE VEST



SNITT



FASADE ØST

Godkjent
13/12-82

111180	Rev. A	GARASJE FLYTTET		A.I.U

ARNE RØYSETH

DEKNEPOLLEN VÅGSØY

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	Siv.Ing. R. HAGEN mrif
080780	aiu		1:100 1:200	6700 MÅLØY
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

PLAN, SNITT, FASADER

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning | Beregning

Thorolf Gregersen A.s. Trykk: Haakon Arnesen A.s

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.