DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Austfjordvegen 2662

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Austfjordvegen 2662, 5981 MASFJORDNES
MASFJORDEN kommune
gnr. 30, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-2018 **Eiendomsverdi ref nr:** OW3289

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig under rehabilitering. Det er behov for å fullføre påbegynt rehabilitering av bygningen.
Bad på loft bygget i 2019.
Det ble skiftet flere vinduer i 1. etasje og loftsetasje, 3 ytterdører er skiftet.
1 soverom på loft er oppusset.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

Gå til side

Tekket med Decra stålpanner.
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 nedløpsrør av lakkert metall.
Montert stigetrinn og snøfangere
Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.
Yttervegger av betong blokkstein, pusset og malt utvendig.
Yttervegger i tilbygg av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer i 1. etasje og loftsetasje, unntatt 2 vinduer mot nord.
Kjellervinduer og 1 vindu i 1. etasje med enkle glass i trekarmer.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
3 stk ytterdører av tre i trekarmer.

INNVENDIG

Gå til side

Kjeller.
Belegg og teppe,
1. etasje
Belegg og gulvbord
Loft.
Belegg, furugulv og laminatgulv
Kjeller.
Vegger: Panel og tapet
Himling: Takplater og panel.
1. etasje.
Vegger: Malt strie
Himling: Malt maskinpapir og malte plater
Loft..
Vegger: Malte plater og tapet.
Himling: Malt maskinpapir og malte plater.
Betonggulv i kjeller, defekt gulvvarme på bad.
Det ble målt 38 mm retningsavvik i stue.
Tilbygg.
Isolert betonggulv, innstøpt gulvvarme, gulvvarmen er ikke tilkoblet.
1. etasje.
Trebjelkelag. 8 mm retningsavvik i stue
Litt mit bjelkelaget.
Loft: Trebjelkelag
28 mm retningsavvik i hall/ trapp
Ikke radonsperre i bygningen, det var heller ikke et krav i 1955
Mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og loft.
Feieluke i kjeller.
Kjellerstue.
Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktighet i bunnsvill
Kjeller.
Malt trapp, slitte trinn. Lav takhøyde
Loft.
Malt trapp med belegg i trinn.
13,8 cm åpning i rekkverket
Løst rekkverk,
Ikke montert rekkverk
Kjeller.
Finerdører i kjeller.
Loft.
2 stk. profilerte dører.
Det opplyses at det har vert maur og mus i bygningen.
Det er også symtom på mit i trekonstruksjonene.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme, defekt gulvvarme.
Vegger: Belegg oppbrett og baderomsplater.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Dusjoppheng, klosett og servantskap.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via. ventil til naborommet, luftespalte under dørblad.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 18,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.-
Bad bør rehabiliteres.

Våtrom › Loft › Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Mdf panel.
Sanitærutstyr: Badekar, veggmontert klosett og dusjhjørne.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i himling og luftespalte under dørblad.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og flisearbeidet som er utført av eier.
Plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Utført av eier.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktighet i bunnsvill. Det er ikke mulig å borre i de mest fuktutsatte veggene siden det er yttervegger.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Innredning med glatte fronter, laminat benkeplater, stålbeslag med kummer, frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator over komfyr

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum, frittstående komfyr og kjøl/ fryseskap.
Ventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør av kobber i kjeller og 1. etasje.
Stoppekran ved bereder.
Rør i rør anlegg, rørskap i bi inngang

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast og soilrør.
Naturlig ventilasjon via veggventiler, elektrisk vifte på badet på loftet.
Varmepumpe i kjellerstue
200 l bereder plassert i hall/trapp, sluk i gulvet.
Sikringsskap med automatsikringer, minusmåler skap i kjeller.
Brannslukningsapparat og røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og steinmasser
Selvdrenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Grunnmur av betong blokkstein, det er noen sprekker i grunnmuren
Forstøtningsmur av naturstein.
Terrenget faller mot bygningen på oppsiden.
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Privat kloakkanlegg med septiktank med overløp til sjø
Septiktank av glassfiber, montert i 1993.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygget.
Det foreligger ikke tegninger på hoveddelen.

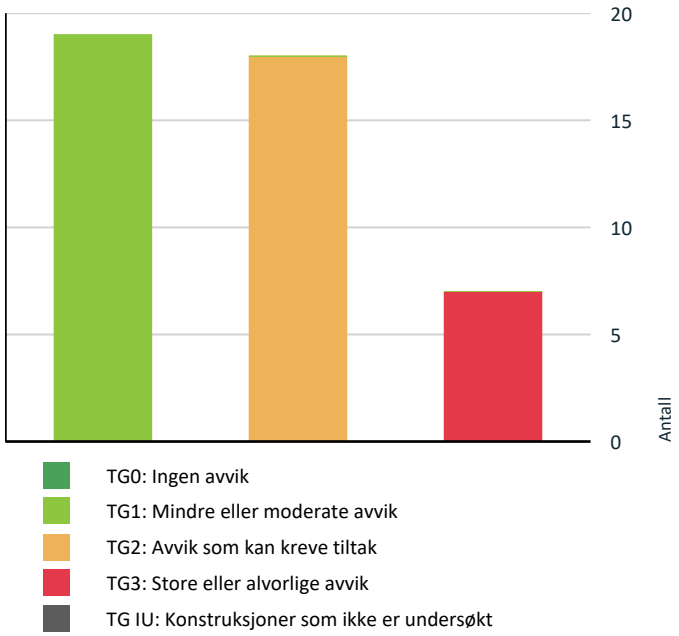
Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ
Norsk takst

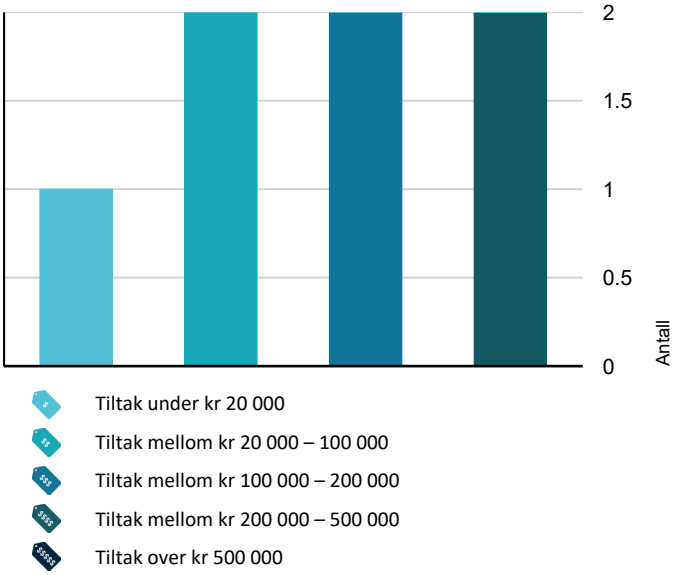
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 3	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. 14 cm åpninger i rekkverket
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk er 13,8 cm, dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper 90 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Kabel på kaldtloft er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Eier

Standard
Bra standard

Vedlikehold
Treger rehabilitering og vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2019	Tilbygg	Tilbygd bi inngang i 1. etasje og bad på loft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med Decra stålpanner.
Det ble montert Decra takpanner på hovedbygget i 2015 og tilbygget i 2019.
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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Taktekking



Taktekking

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Montert stigetrinn og snøfangere

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



Stigetrinn og snøfangere på hovedbygg.

Tilstandsrapport



Ikke montert snøfangere på tilbygg.



Takkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.



Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av betong blokkstein, pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Eier opplyser at han utbedret sprekkene i 2020, løs puss ble fjernet og det ble påført ny puss.
Eier opplyser også at 1 løs betong blokkstein ble erstattet med 1 ny stein.
Eier opplyser at han ikke oppdaget noen gjennom sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres

• Skaden må utbedres

• Sprekker i grunnmuren må tettes

• Det anbefales å sjekke veggene med jevne mellomrom for å se om pussen sprekker opp på ny.



Fasade, riss/sprekker i puss.

Tilstandsrapport



Riss i puss.



Sprekker i puss



Sprekker i puss

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i tilbygg av isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Fasade tilbygg

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer i 1. etasje og loftsetasje, unntatt 2 vinduer mot nord.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu fra 2015

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Kjellervinduer og 1 vindu i 1. etasje med enkle glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjellervindu



Kjellervindu



Vindu i 1. etasje.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Eldre vinduer

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

3 stk ytterdører av tre i trekarmer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bi inngangsdør



Hoveddør

Tilstandsrapport



Kjellerdør

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller.
Belegg og teppe,

Vurdering av avvik:

• Det er mye bruksslitasje på teppe og belegg, belegg er løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene må fornyes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitt teppe



Slitt belegg

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

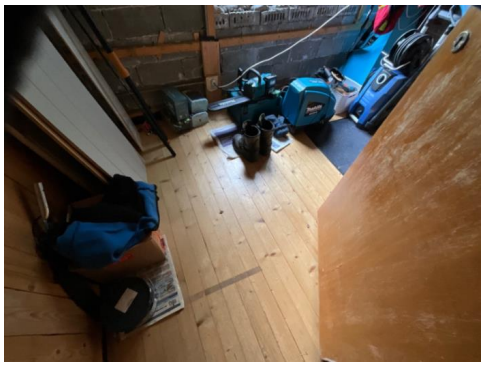
1. etasje
Belegg og gulvbord

Vurdering av avvik:

• Generelt slitt overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør fornyes.



Gulvbord i entre



Slitt belegg i stue



Eldre slitt belegg

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Loft.
Belegg, furugulv og laminatgulv

Vurdering av avvik:

• Generelt slitte overflater, unntatt det ene soverommet.

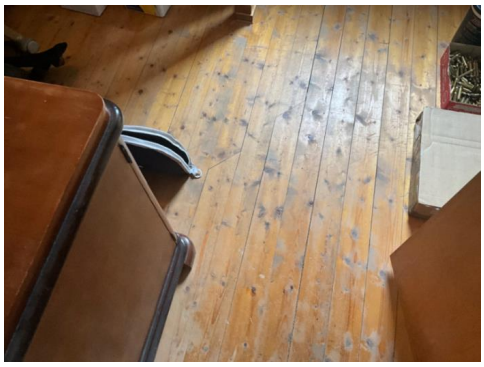
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

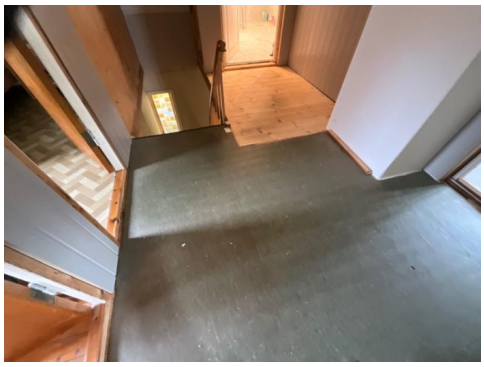
• Overflater på øvrige rom bør fornyes.



Eldre belegg



Slitte gulvbord



Slitt belegg



Nytt laminatgulv på det ene soverommet

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller.
Vegger: Panel og tapet
Himling: Takplater og panel.

Vurdering av avvik:
• Generelt slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg oppgradering av overflater.



Ikke overflate behandlet i entre



Slitte overflater



Stue

Tilstandsrapport



Boder



Ikke ferdigstilte overflater i entre.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

1. etasje.
Vegger: Malt strie
Himling: Malt maskinpapir og malte plater

Vurdering av avvik:

• Det mangler overflate behandling i entre og bi inngang.
Slitte overflater i øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

• Entre og bi inngang må overflatebehandles.
Øvrige overflater må fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke ferdigstilte overflater i bi ingang.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 2

Beskrivelse

Loft..
Vegger: Malte plater og tapet.
Himling: Malt maskinpapir og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Slitte overflater i alle rom unntatt 1 soverom og bad.

Konsekvens/tiltak

• Øvrig rom bør oppgraderes



Sprekk o malt maskinpapir





Slitte overflater

Tilstandsrapport



Oppusset soverom.



Eldre slitte overflater



Overflater i trapp

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

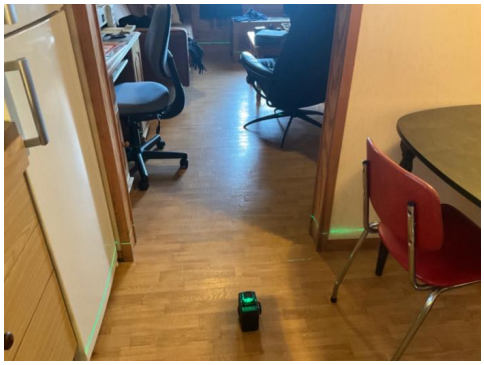
Betonggulv i kjeller, defekt gulvvarme på bad.
Det ble målt 38 mm retningsavvik i stue.

Vurdering av avvik:

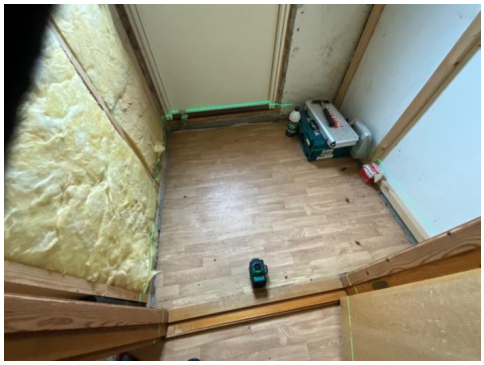
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Måling av retningsavvik i stue.





Åpning mellom betonggulv og yttervegg,



Åpning mellom skillevegg og grunnmur.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Tilbygg.
Isolert betonggulv, innstøpt gulvvarme, gulvvarmen er ikke tilkoblet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

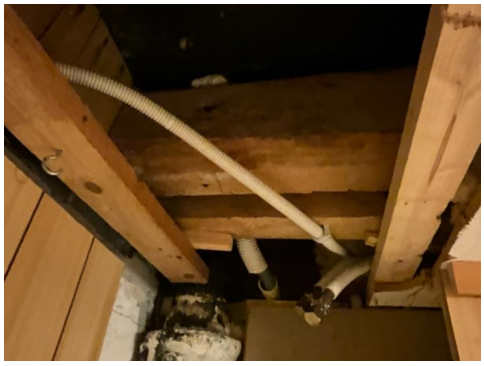
1. etasje.
Trebjelkelag. 8 mm retningsavvik i stue
Litt mit bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

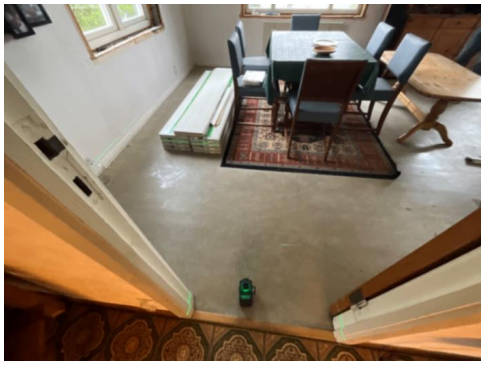
• Det er registrert symtom på mit i trebjelkene.

Konsekvens/tiltak

• Bjelkene bør behandles med egnet middel mot mit.



Bjelkelag.



Måling av eventuelt retningsavvik i stue.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 3

Beskrivelse

Loft: Trebjelkelag
28 mm retningsavvik i hall/ trapp

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Registrert 28 mm retningsavvik i hall.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ikke radonsperre i bygningen, det var heller ikke et krav i 1955

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og loft.
Feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Tilstandsrapport



Feieluke i kjeller



Vedovn i kjeller

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue.
Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktighet i bunnsvill

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hullborring

Innvendige trapper

Beskrivelse

Kjeller.
Malt trapp, slitte trinn.
Lav takhøyde

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. 14 cm åpninger i rekkverket

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

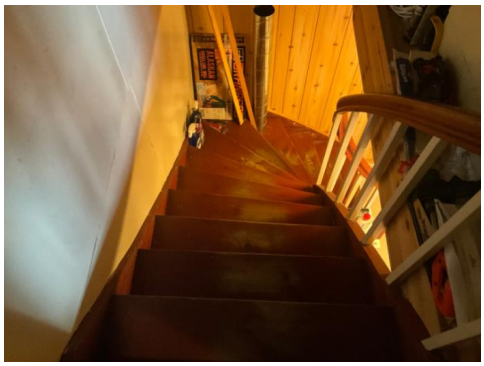
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Kjellertrapp, ikke montert håndlist



Kjellertrapp

Tilstandsrapport



14 cm åpninger i rekkverket

Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Loft.
Malt trapp med belegg i trinn.
13,8 cm åpning i rekkverket
Løst rekkverk,
Ikke montert rekkverk

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er 13,8 cm, dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper 90 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

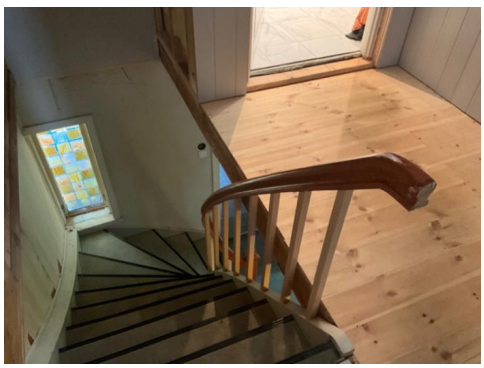
Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kjeller.
Finerdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Finerdører.



Finerdører.

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Loft.
2 stk. profilerte dører.

Tilstandsrapport



Innvendig dør



Bad

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det opplyses at det har vert maur og mus i bygningen.
Det er også symtom på mit i trekonstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Eier opplyser at det er/har vært registrert mit i trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Trekonstruksjonene bør behandles med egnet middel mot mit.



Veggventil

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme, defekt gulvvarme.
Vegger: Belegg oppbrett og baderomsplater.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Dusjoppheng, klosett og servantskap.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via. ventil til naborommet, luftespalte under dørblad.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Servantskap.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
- Målingen viste vektprosent på 18,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



Hullborring

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Mdf panel.
Sanitærutstyr: Badekar, veggmontert klosett og dusjhjørne.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i himling og luftespalte under dørblad.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og flisearbeidet som er utført av eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bad

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Mdf panel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



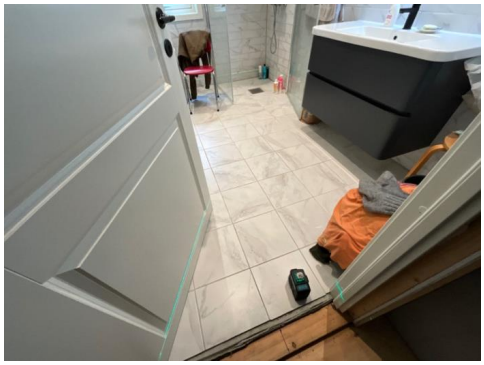
LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Måling av fall til sluk.

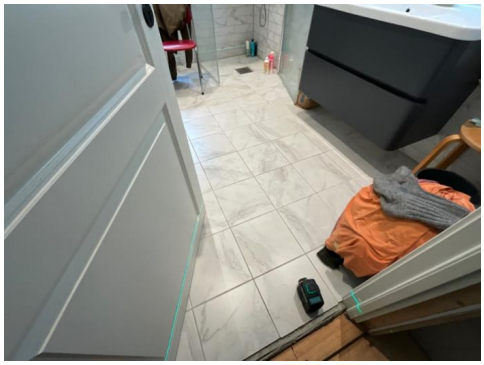
LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Utført av eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Måling av fall tils luk,

Tilstandsrapport



Sluk i gulvet



Elektrisk vifte

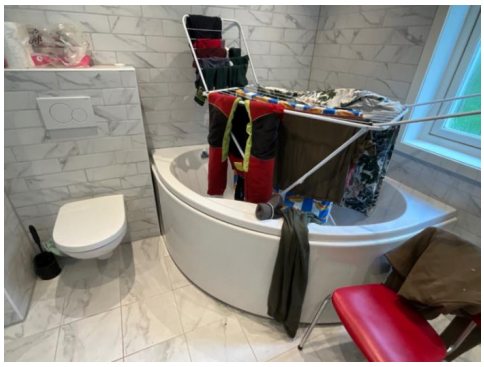
LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, veggmontert klosett, møbel med servant og dusjhjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Badekar



Dusjhjørne og møbel med servant.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Lufting under dørblad

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktighet i bunnsvill. Det er ikke mulig å borre i de mest fuktutsatte veggene siden det er yttervegger.



Hullborring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, laminat benkeplater, stålbeslag med kummer, frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Eldre innredning med mye bruksslitasje,

Konsekvens/tiltak
• Innredningen bør skiftes ut.


Eldre inndrening


Eldre innredning


Slitte fronter


Røropplegg under kum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator over komfyr

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Ventilator over komfyr.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum, frittstående komfyr og kjøl/ fryseskap.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning med litt bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg utskifting av innredningen.


Eldre innredning

Tilstandsrapport



Eldre innredning

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



Test av ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber i kjeller og 1. etasje.
Stoppekran ved bereder.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannrør og stoppekran.



Røropplegg

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

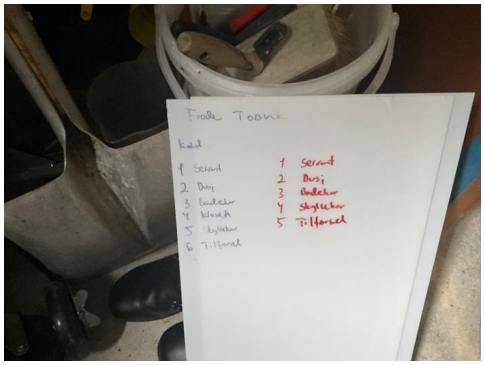
Rør i rør anlegg, rørskap i bi inngang

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Rørskap, røren bør merkes.

Tilstandsrapport



Enkel kursfortegnelse

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Soilrør



Plastrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler, elektrisk vifte på badet på loftet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i kjellerstue

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l bereder plassert i hall/trapp, sluk i gulvet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Bereder

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, minusmåler skap i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kabel på kaldtloft er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Minusmåler i kjeller



Sikringsskap.



Eldre el. installasjon.



Ikke forskriftsmessig festet kabel på loftet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat



Ingen synlig fuktsikring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og steinmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selvdrenerende masser mot grunnmur og under bygning.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.



Påvist forhøyet fuktinnhold i utføret vegg i kjeller, det kan tyde på lite fungerende drenering.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong blokkstein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Skrå sprekker utvendig sør øst veggen.
Horisontal sprekk innvendig ved kjellerdør.
Diverse små sprekker i puss utvendig
Platting nedsiden, samt trapp/hagemur på sørvest siden har seget fra grunnmur

• Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Lokal utbedring må utføres.

• Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under grunnmuren, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet.

• Det er viktig å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen og sikre fundamenteringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sprekker/åpning mellom betongplatting og grunnmur.



Sprekker/åpning mellom betongplatting og grunnmur.



Sprekker/åpning mellom platting og grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller mot bygningen på oppsiden.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller mot bygningen på oppsiden, dette kan føre vanninnsig i bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringen på oppsiden bør sjekkes og det bør gjøres terreng justeringer slik av overflatevann ledes bort fra bygningen.



Terrenget faller mot bygningen på oppsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Privat kloakkanlegg med septiktank med overløp til sjø
Septiktank av glassfiber, montert i 1993.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. 14 cm åpninger i rekkverket

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger i rekkverk er 13,8 cm, dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper 90 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Kabel på kaldtloft er ikke tilstrekkelig festet.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Eier

Standard
Dårlig standard

Vedlikehold
Trenger oppgraderinger og vedlikehold

Beskrivelse
Nost fundamentert med ringmur av betong, betonggulv, yttervegger av stenderverk og stående kledning, saltak og skråtakkonstruksjon av sperrer.
Tekket med stålplater, deler av bygningen mangler taktekking.
Eldre nøst i bra stand, nøstet trenger vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

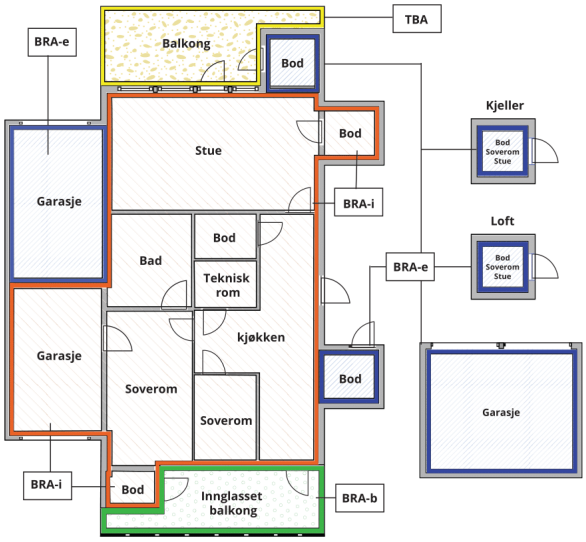
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	64			64			64
Kjeller	57			57			57
Loft	57			57		6	63
SUM	**178**					**6**	**184**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall/trapp, stue, kjøkken, bi inngang, fremtidig vaskerom.		
Kjeller	Hall m/trapp, bod, entré, soverom, stue, kjøkken, bod 2, bad		
Loft	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Rom arealer.
Kjeller: Entre 1,8 m2, soverom 10,4 m2, hall/trapp 8,2 m2, stue 17,6 m2, kjøkken 7,8 m2, bad 2,4 m2, bod 3,6 m2 og bod 4 m2.
1. etasje: Entre 7,9 m2 , hall/trapp 8,7 m2, bi inngang 4,5 m2, kjøkken11,7 m2 og stue 30,6 m2.
Loft: Bad 8,4 m2, hall/trapp 8,2m2, soverom 9,4 m2, soverom 15,1 m2, soverom 5,7 m2 og soverom 5,7 m2. Kott i knevegger er ikke målbart areal.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på tilbygget.
Det foreligger ikke tegninger på hoveddelen.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Nøst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Frode Torsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4634 MASFJORDEN	30	15		0	4636.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austfjordvegen 2662

Hjemmelshaver

Torsvik Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet i Ervik nær Masfjordnes i Masfjorden kommune, fin sjøutsikt, gode solforhold, gangavstand til barneskole og barnehage, ca 15-20 kjøring til butikk på Kvingo

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med septiktank med overløp til sjø
Septiktank av glassfiber, montert i 1993.

Regulering

LNF område

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, grøntareal, sjølinje og gruset nedkjørsel og parkering

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	02.09.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke daterte tegninger	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Nordhordland

Gjensidige

Egenerklæring

Austfjordvegen 2662, 5981 MASFJORDNES

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Austfjordvegen 2662	Austfjordvegen 2662	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden før 2010, da boligen var eid av familiemedlem/familiemedlemmer.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Torsvik, Frode

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

Defekt varmekabel i gulv, på baderom i kjeller.

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt baderom 2. etasje. i forb. m. ombygging av ark oppside. Rørleggerarbeid baderom, samt oppsetteing av vannsentral for hovedetasje Varmekabel i gulv, elektrisk arbeid baderom. Støyping av baderomsgulv

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrar Helge Andvik, Stussdal VVS, Gustav Baarøy AS, Nordhordland elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Membran og Flising Baderom

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

Beskriv feilen og omfanget

Fukt innvendig mur,sørside

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak, samt ny kledning på diverse ark nedside m.m Ombygging/nybygg av ark oppside. Nye vinduer i hovedetasje, samt 3 sider i 2. etasje

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrar Helge Andvik

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innsetting av nye ytterdører, Hovedetasje, kjeller, samt vaskerom oppe Diverse mur og murpussing, samt maling av diverse mur m.m

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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**

Nytt sikrinsskap, flytta ned fra 2. etasje, til hovedetasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordhordland 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegg til nytt baderom 2. etasje, samt ny vannsentral i vaskerom hovedetasje

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stussdal vvs

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Glassfibertank, er tømt

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

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

skrå sprekke utvendig sør øst
horisontal sprekke innvendig ved kjellerdør
diverse små sprekker i puss utvendig

platting nedside, samt trapp/hage mur sørvest er seget fra grunnmur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

fyrings forbud inntil pipe foring/innvendig rør er montert
ny brannmur er satt opp i hovedetasje, minus dekor stein

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

sukkermaur, mindre omfang
mus, mindre omfang
en del mott i bjelker og treverk på krypeloft

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

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 46056348

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Frode Torsvik	**2026-09-02**

Identification

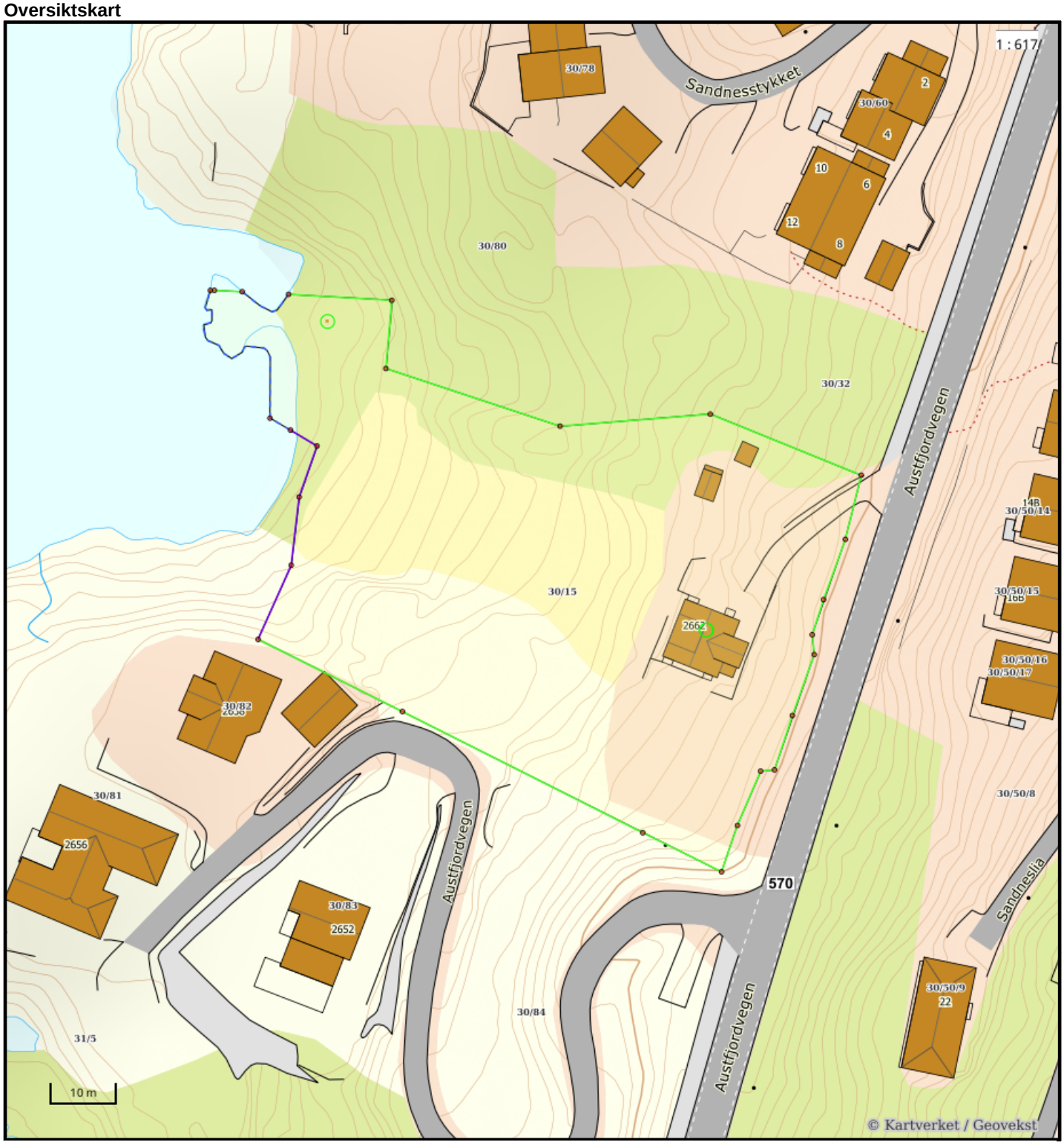
Frode Torsvik

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Masfjorden	4634	-	30	/	15	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

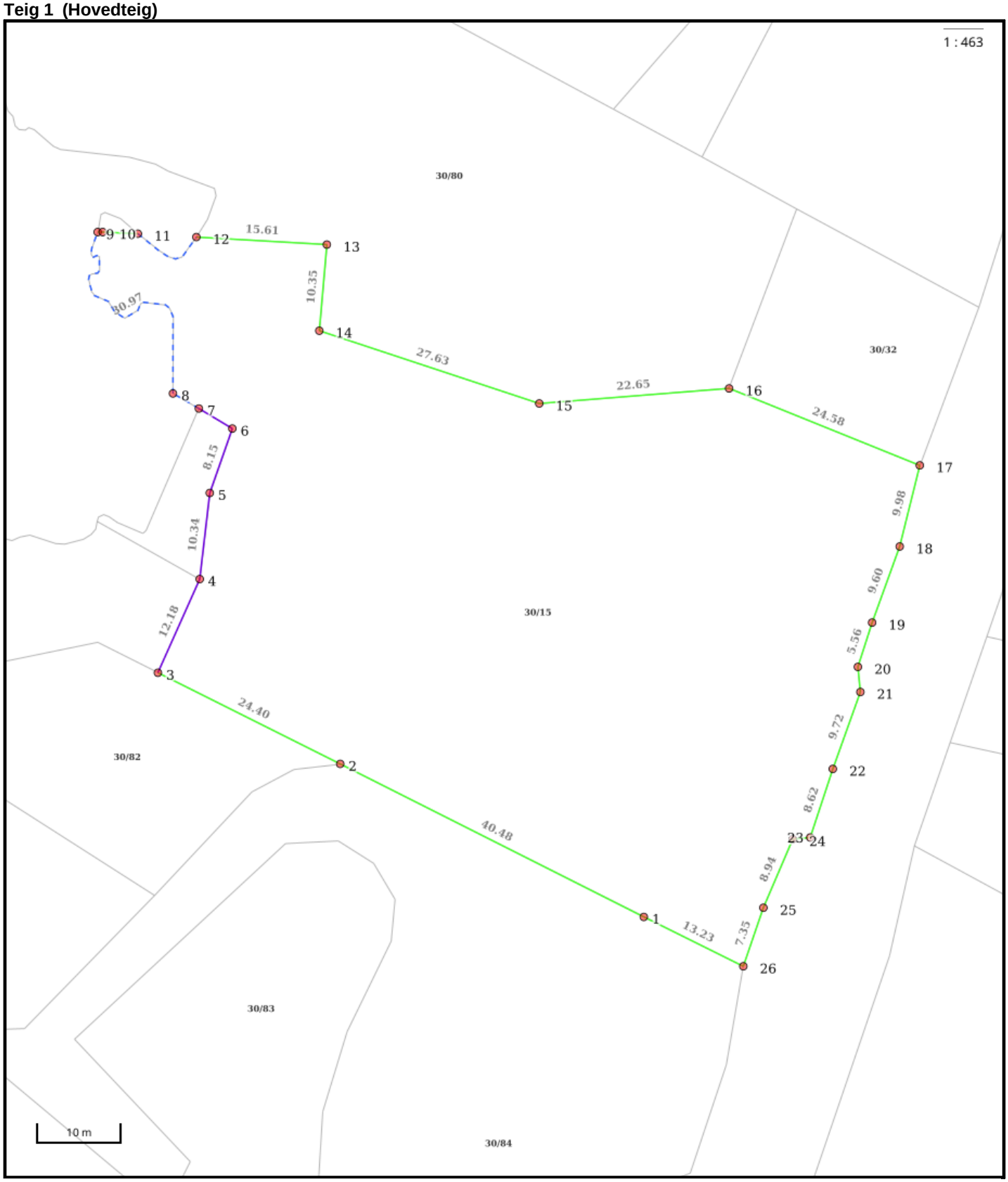
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 4 636,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 745 566,75	298 513,33	40,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Gjerdestolpe
2	6 745 581,53	298 475,64	24,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
3	6 745 590,44	298 452,92	12,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 745 601,94	298 456,92	10,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100		Fjell	Nei	Gjerdestolpe
5	6 745 612,28	298 457,19	8,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	6 745 620,19	298 459,16	4,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
7	6 745 622,21	298 454,91	3,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 745 623,75	298 451,67	30,97m	Digitalt stereoinstrument	34		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 745 642,11	298 441,02	0,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Vann	Nei	Retningspunkt
10	6 745 642,13	298 441,60	4,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 745 642,29	298 445,82	9,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Vann	Ja	Umerket
12	6 745 642,54	298 452,77	15,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Vann	Nei	Umerket
13	6 745 643,11	298 468,37	10,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 745 632,76	298 468,42	27,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 745 626,51	298 495,33	22,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 745 630,43	298 517,64	24,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 745 623,30	298 541,16	9,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 745 613,44	298 539,61	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
19	6 745 604,14	298 537,21	5,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
20	6 745 598,72	298 535,97	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
21	6 745 595,76	298 536,54	9,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
22	6 745 586,34	298 534,16	8,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
23	6 745 577,95	298 532,18	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
24	6 745 577,56	298 530,17	8,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
25	6 745 569,07	298 527,36	7,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
26	6 745 561,92	298 525,65	13,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket

([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.

ambita

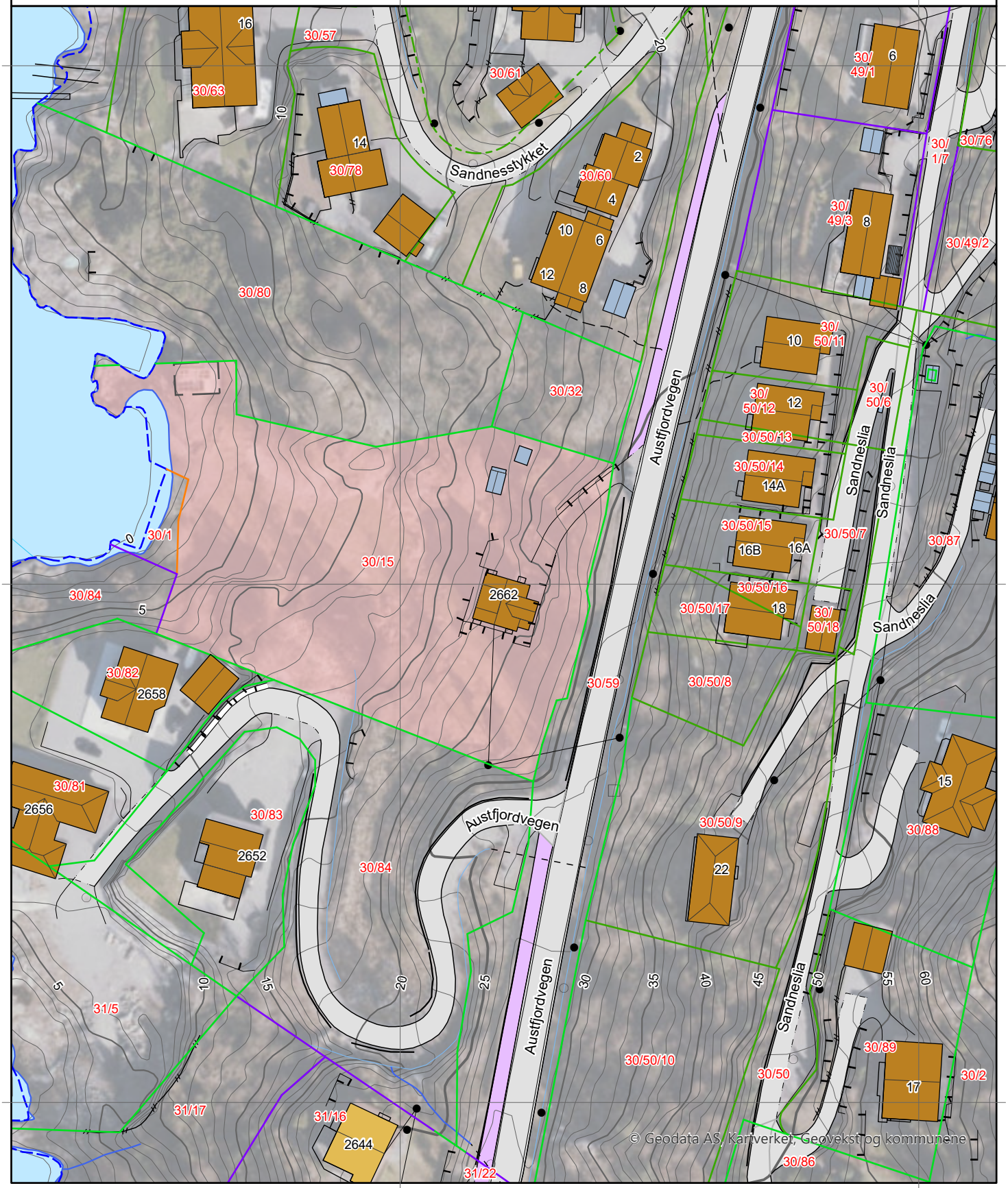
Kommune: 4634 Masfjorden
Eiendom: 4634/30/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



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

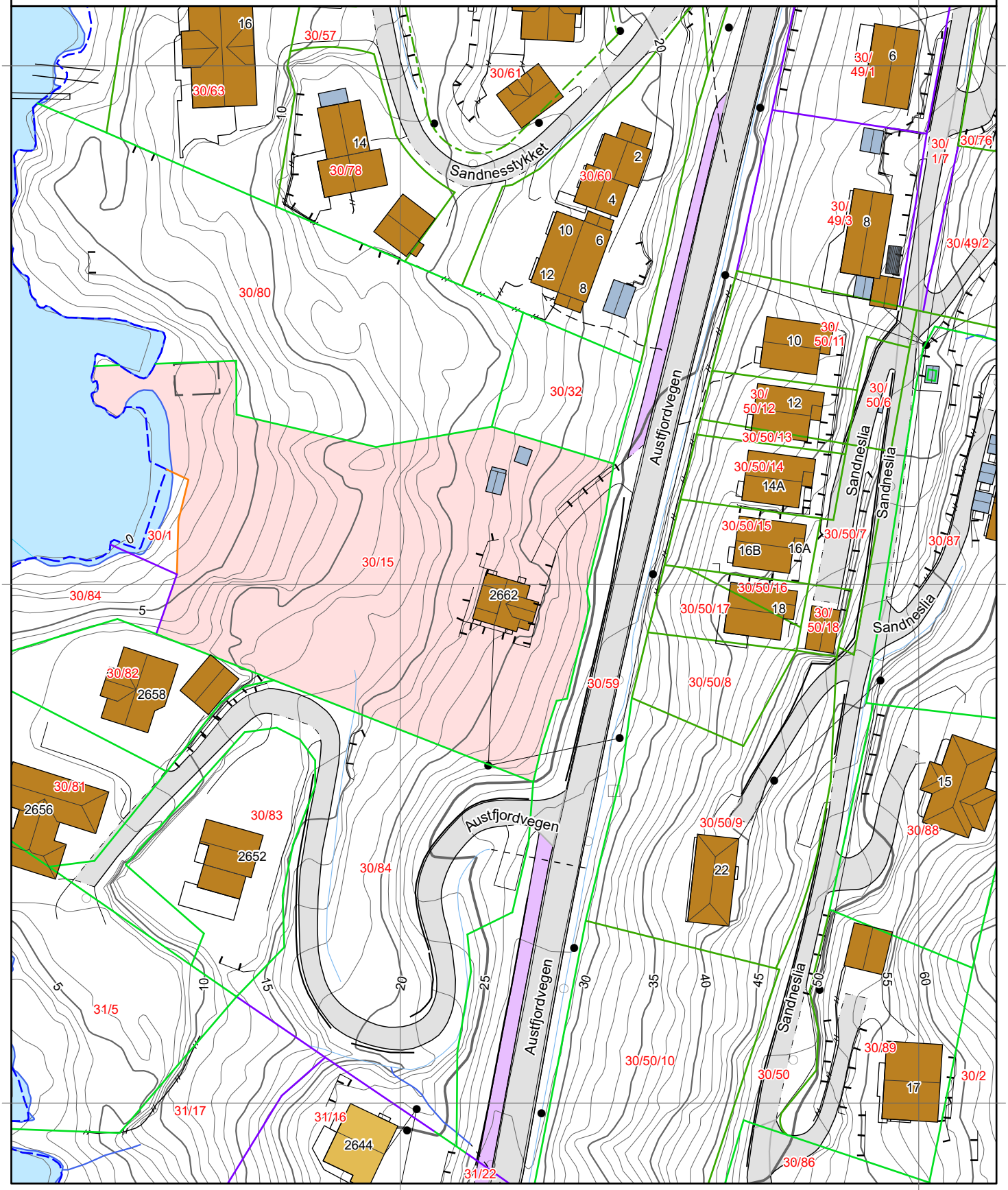
Kommune: 4634 Masfjorden
Eiendom: 4634/30/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



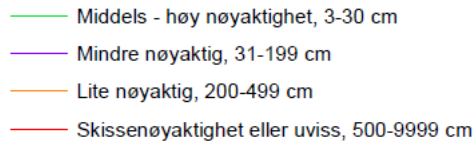
0 25 50 m

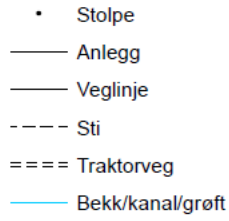
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

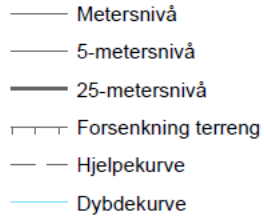


Eiendomsgrenser

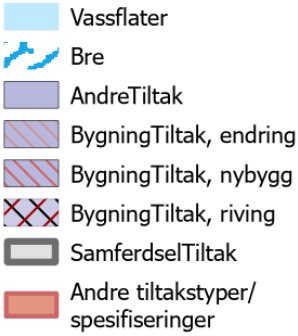




Høydekurver







MASFJORDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SANDNES

Planid: 126620110002

Gjeldande reguleringsføresegner

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7
Vedteken i Masfjorden kommunestyre 19.09.2013 i sak KS-041/13

§ 1
Fellesføresegner

1.1 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal så langt råd er leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering innafor området.

1.2 Handtering av overvann

Innafor planområdet skal ein i størst mogeleg grad legge opp til opne løysningar for handtering av overvatn. Overvatnhandteringa skal planleggast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir økt tilrenning til overvatnnettet og til vassdraget. Forureina eller slamhaldig overvatn skal ikkje tilførast vassdraga i verken anleggsfase eller driftsfase. System for handtering av overvatn kan inngå i alle reguleringsformål.

1.3 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

- Alle byggeområda skal utformast og byggast med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering.
- Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsomt.
- Korleis krava til estetikk er ivaretatt skal vises i situasjonsplan og skildrast i søknader om byggeløyve, jf. § 2.1.

1.4 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom det under mudring eller utfylling i sjøområda vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne må undervassarbeidet stansast, og skal ikkje verta teke opp at før Bergen Sjøfartsmuseumhar undersøkt og eventuelt frigjeve området.

§ 2
Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1 Situasjonsplan

Saman søknad om byggeløyve skal det for følgjande felt innsendast adekvate situasjonsplanar:

- o_U1
- o_BH1
- LEIK 1
- BF9, BF10, f_LEIK 2, f_KV4, f_AS1/f_AB1

- BF16, BF17 og f_KV5
- BF18, BF19, f_PP2, o_TV3

For øvrige område avsatt til byggjeområde og anlegg skal det saman med søknad om byggjeløyve sendast inn situasjonsplan for den einskilde tomt.

Situasjonsplanar for større område/ felt skal vise:

- Plassering av bygg og møneretning
- Tomtegrenser
- Kjørevegar/ atkomst
- Gangareal
- Parkeringsplassar/-løysing
- Sykkelparkering
- Privat og felles uteoppholdsareal med, møblering, murar, trapper etc
- Nytt og gamalt terreng
- Bekker
- Eventuelle nødvendige støyskjermar

Situasjonsplanar for einskildtomtar skal vise:

- Plassering av bygningar og møneretning
- Avkøyrslar, parkeringsløysing, privat uteopphaldsareal
- Terrengendringar, herunder; planering og forstøtningsmurar med angitt høgde
- Eventuelle nødvendige støyskjermar

Til begge typar situasjonsplanar skal det i tillegg leggjast ved ei skriftleg utgreiing som, saman med situasjonsplanen, gjer greie for korleis reguleringsføresegne er tenkt oppfylt.

2.2 VA – rammeplan

I planområdet kan tiltak som nemnd i pbl § 20-1, 1. ledd, bokstav a, b, d og k, ikkje godkjennast før det ligg føre ein godkjent rammeplan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannslokking.

§ 3
Rekkefølgjeføresegner

3.1 o_KV1

Før igangsetting av utbetring av o_KV1 i området ved BF16 skal Hellandsbenken, dvs dei to benkesteinane i området, vere flytt til egna stad. Dette må vere eit ålment tilgjengeleg område.

3.2 Generelt for bustader

Følgande må være utført før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve for nye bustader i dei ulike delfelta:

a. Felles leikeareal som høyrer til feltet (jf § 12.2) skal vere opparbeidd og ferdigstilt. f_Leik1 må vere støyskjerma slik at Lden er under 55 dBA.
b. Køyreveg til den aktuelle tomten må vere opparbeidd og ferdigstilt.

3.3 Skuleveg

Før bruksløyve/ midlertidig bruksløyve til nye bygg i BF5, BF6, BF8, BF9, BF10 kan gjevast skal:

- Turveg f_AB1 og f_AS1 vere opparbeida, som skildra i § 13.1 og 14.8, og fortau o_FT vere opparbeida frå f_KV4 og fram til o_U1

eller

- Fortau o_FT vere opparbeid langs o_KV1 frå o_KV3 til o_U1

Bruken av f_AB1 og f_AS1 som turveg skal opphøyre når fortau o_FT er på plass frå o_KV3 til o_U1, jf §§ 13.1 og 14.8.

3.4 Rassikring

Før det kan gjevast løyve til igangsetting av byggjearbeider i bustadområda med "omsynssone ras- og skredfare" skal føretak med geologisk / geoteknisk kompetanse ha gjennomført miljøteknisk grunnundersøkjing av skråninga, ha skildra evt naudsynte sikringstiltak i ein sikringsplan og gjennomført og kontrollert sikringstiltaka. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal vere sendt kommunen.

§4
Byggjeområde og anlegg -Felles
(pbl § 12-5 nr 1)

4.1 Byggegrenser og eigedomsgrenser

Bygg skal halde seg innafor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrense gjeld følgande avstandar:

- Mot "Leikeplass" og "Turveg": 1 m
- Mot "Friluftsføremå"l: 1 m
- Mot "Køyreveg": 2 m
- Mot "Anna veggrunn": 1 m
- Forøvrig gjeld byggegrenser etter plan- og bygningslova § 29-4.

Nye eigedomsgrenser er vist på plankartet. Det kan, gjennom situasjonsplan, jf 2.1, godkjennast annan inndeling enn vist dersom intensjonen med planforslaget vert oppretthaldt.

4.2 Parkering

Minimumskravet til parkering er som følger:

		Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrunda oppover til næraste heile plass)	
Føremål/ bruk	*Grunnlag for berekning*	*Bil:*	*Sykkel:*
Einebustader og hus med inntil 4 bueiningar	Bueining	2	-
Bustad med fleire enn 4 bueiningar	Bueiening	1,5	0,5
Naust	Nausteining	1	-
Skule og barnehage	Tilsett	1[1]	0,2
	Pr. 15 elevar	1[1]	3
Småbåthamn	4 båtplassar	1	-

[1] Av tal berekna plassar skal minimum 5% (avrunda oppover til nærmaste heile plass) være utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast muleg gangavstand til hovudadkomst og ein gunstig trase.

4.3 Kvalitetskrav for uteopphald

Arealkrav for privat uteopphald for bustad er oppgitt under kvart føremål, jf § 5, 6 og 7. Private areal skal dekkjast ved balkong, terrasse eller hage med direkte atkomst frå den aktuelle bueiningen. Leik 1 og Leik 2 dekkjer kravet til felles uteopphaldsareal. Krav som gjeld for privat uteopphaldsareal:

- Dei skal ha ein god utforming. Smale striper/ restareal kan ikkje reknast med
- Dei skal vere skjerma frå støy, dvs ha eit støynivå under 55 dBA.
- Dei skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
- Areal som er brattare enn 1:2 skal ikkje reknast med.
- Areal som er rasutsett, og ikkje rassikra, skal ikkje reknast med, jf rasrapport datert 14.02.2012

4.4 Støykrav for nye bustader

Nye bustadbygg skal ha minst ein bustadfasade med støynivå under L(den) 55 dB (stille side). Minst halvparten av soveromma, og minimum 1 av soveromma, skal ligge mot den stille sida. Bueiningar som får soverom eller stove på støyutsett side skal ha balansert ventilasjon.

§5
Byggjeområde og anlegg – Frittliggjande småhusbustader
(pbl § 12-5 nr 1)

5.1 Utnytting

- I områda BF2 er maksimalt bygd areal (BYA) = 15% av kvar einskild tomt.
- I BF1, BF3, BF4, BF11, BF12, BF13, er maksimalt bygd areal (BYA) = 20% av kvar einskild tomt. Unntak gjeld for gnr 31, bnr 35 i BF20 der maksimalt bygd areal (BYA) = 25%.
- I områda BF16, BF17, BF18 og BF19 er maksimalt bygd areal (BYA) = 25% av kvar einskild tomt
- I områda BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF14, BF15 og BF20, er maksimalt bygd areal (BYA) = 35% av kvar einskild tomt.
- For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) kan utnyttinga vera uendra om bygningsmassen på denne tomta vert bygd om til anna bruk (rehabliteringsprosjekt med bruksendring til bustad).

5.2 Byggehøgde

I alle områda satt av til frittliggjande småhusbustader er maksimal gesimshøgd 6 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen og maksimal mønehøgd 8 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen. For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) kan høgda vera uendra om det vert søkt om bruksendring til bustad.

5.3 Privat uteopphald

Det er krav om minst 150 m2 privat uteopphald pr bueining. Areala skal oppfylle krava i § 4.3. Evt. leikeareal som tilhøyrer eigedomen, jf § 12 skal ikkje reknast med i dette. . For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) er det krav om minimum 6 m2 privat uteopphald per bueining.

5.4 Bekk / vassig i B16/B17

Bekken/ vassiget i område BF16 og 17 skal haldast open. Bekken kan leggast om innafor området så lenge ein sikrar tilstrekkeleg fall og det ikkje vert vassansamlingar. Bygg skal plasserast i slik avstand at bekken kan ta i mot flomtoppar.

5.5 Vegrett i BF10

Tomt i BF10 som ligg på gnr 31, bnr 17 har køyrbar vegrett over gnr 30, bnr 2 frå f_KV4.

§6
Byggjeområde og anlegg- Offentleg og privat tenesteyting- - Barnehage og undervisning
(pbl § 12-5 nr 1)

6.1 Utnytting og byggehøgder

Områda regulerast med dagens utnytting.

Maksimal byggehøgde er som dagens byggehøgde i området

§7
Byggjeområde og anlegg- Energianlegg

7.1 Utnytting og byggehøgde

Maksimal bygd areal = 80 % av området, Maksimal byggehøgd er 5 m.

§8
Byggjeområde og anlegg- småbåtanlegg i sjø og vassdrag
(pbl § 12-5 nr 1)

8.1 Bruk

SA1- SA6 skal tilhøyre tilgrensande naustområde. Områda kan innehalde 1 bryggje per naust ned maksimal lengde 7 m.

SA7 skal vere ei felles landingsbrygge for BF9 og BF10. Denne skal ikkje nyttast for permanente båtplassar, men nyttast til ta i mot besøkande, til av og på stigning, badeplass, fiske, rekreasjon og friluftsliv.

§9
Byggjeområde og anlegg – Naust
(pbl § 12-5 nr 1)

9.1 Bruk

Naust er eit uthus i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald.

9.2 Utnytting og byggehøgder

Maksimal BRA er 40 m^2. Maksimal mønehøgd er 5 meter frå topp ferdig golv.

9.3 Utforming

Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt bruskareal (BRA).

Det skal vere tradisjonelle dører i naustet og bygget skal ikkje isolerast. Altan, utkraging eller terrasser er ikkje tillate.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale som naturstein i fundament, trekledning på veggar og panner eller skifer på tak. Fargeval skal haldast i tradisjonell fargeskala. Ved oppføring av naust side ved side skal dei få ei individuell utforming.

§10
Byggjeområde og anlegg- Leikeplass
(pbl § 12-5 nr 1)

10.1 Eigarskap

f_Leik 1 er felles for BB, BK3, BF16, BF17, BF18, BF19
f_Leik 2 er felles for BF8, BF9, BF10
f_Leik 3 er felles for BF3, BF4 og BK1

§11
Byggjeområde og anlegg- Kombinert bustad/ turveg (f_AB1)
(pbl § 12-5 nr 1)

11.1 Eigarskap og bruk

f_AB1 tilhøyrer BF7 og BF5. Arealet skal opparbeidast som midlertidig turveg; grusa gangveg i 3 m bredde. Når fortau o_FT er på plass mellom o_KV3 og o_U1 skal arealet f_AB1 opphøyre som turveg og tilbakeførast til bustadføremål; del av BF7 og BF5.

§12
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl § 12-5 nr 2)

12.1 Generelt

Samferdselsanlegga skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet. Mindre justeringar mellom samferdselsformåla er tilletet.

12.2 Køyreveg

o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_Kv5, o_KV6, o_KV7, o_KV8 er offentlege vegar.
f_KV1, f_KV2, f_KV3, f_KV4, f_KV5 er felles for dei eigedomane som er vist med avkøyrsle eller avkøyrslepil til vegen.
KV-områda er privat (ein eigar/ brukar) for den eigedom atkomsten leiar til

12.3 Fortau
Fortaua i planen er offentlege.

12.4 Anna veggrunn – grøntareal
Områda er offentlege med unntak av f_AVG1- f_AVG7 som er felles for dei same eigedomane som eig/ har bruksrett til tilgrensande veg.

12.5 Leskur
Leskur-området er offentleg.

12.6 Parkeringsplassar
o_PP1 er offentleg
f_PP1 er felles for nordlege del av BF20 (gnr. 31/1 f.nr 2/7) og o_U1
f_PP2 er felles for BF18 og BF19
f_PP3 er felles for BF3, BF4 og BF5a.

12.7 Avkjørselspilar
Avkjørselspilane vist på plankartet angir kva eigedomar som har avkøyring til kva veg. Eksakt plassering av avkjørslane kan justerast i samband med byggjesøknad/ avkøyrslesøknad/ opparbeiding av veganlegg.

12.8 Anna veggrunn/ turveg (f_AS1)
f_AS1 er felles privat for dei same eigedomane som eig/ har bruskrett til f_KV4. Arealet skal opparbeidast som midlertidig turveg; grusa gangveg i 3 m bredde. Når fortau o_FT er på plass mellom o_KV3 og o_U1 skal arealet f_AS1 opphøyre som turveg og tilbakeførast til bustadføremål; del av BF7 og BF5.

§ 13
Grønstruktur
(Pbl § 12-5 nr 3)

13.1 Turveg
o_TV1a og b, o_TV3 og o_TV4 er offentlege.
f_TV2 er felles for BF12, BF13, BF14, BF21, , BF15, BF16 og BF17.

13.2 Park
Området skal vere ein offentlig park der kulturminner "Kolerakyrkjegarden" skal ivaretakast og ha ein sentral rolle.

13.3 Badeområde
Området er offentleg. Området skal nyttast og tilretteleggjast for bading, opphald, leik. Det tillatast anlegg og tilretteleggjing av terreng i området så lenge dette skjer i tråd med intensjonen bak føremålet

13.4 Grønstruktur
Grønstrukturområdet skal vere offentleg.

§ 14
Landbruks-Natur- og Friluftsføremål samt Reindrift – Friluftsføremål
(Pbl § 12-5, nr 5)

14.1 Bruk

Området skal nyttast av ålmenta til friluftsformål. Det vert ikkje tillate inngrep i området, med unntak av innretningar og skjøtting av vegetasjon som fremmjer bruken som friluftsområde. Tiltak som t.d. fangvollar, skredvollar m.m., som er naudsynte for å sikra byggjeområda nedanfor med omsyn på ras, snøskred og flom er likevel tillete når dette er påkrevd.

§15

Bruk og vern av sjø- og vassdrag
(Pbl § 12-5, nr 6)

15.1 Småbåthamn

Ved evt. utviding av småbåthamna må det dokumenterast tilstrekkeleg antal parkeringsplassar, jf § 4.2. Tiltak i sjø må godkjennast av Kystverket i medhald av Hamne- og farvasslova.

15.2 Friluftsområde

Området skal nyttast av ålmenta til friluftsformål. Det tillatast ikkje inngrep i området, med unntak av innretningar som fremmjer bruken som friluftsområde.

§16
Omsynssoner
(Pbl §12-6, jf § 11-8)

16.1 Sikrings, støy og faresone- Frisikt

I frisiktsonene skal det til einkvar tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtande vegars plan. Enkeltståande hindringar med bredde mindre enn 0,3 meter, som f. eks. lyktestolpar, kan aksepterast innanfor siktområda.

16.2 Sikrings, støy og faresone – Ras- og skredfare

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot ras, jf § 3.4, jf.teknisk forskrift sine krav.

16.3 Sikrings, støy og faresone- Høgspentanlegg

Det vert ikkje tillete å byggja bustadhus innafor desse områda. Uthus med maksimal byggehøgd 7 m kan tillatast.

16.4 Sikrings, støy og faresone – Flomsone

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot flom, jf.teknisk forskrift sine krav.

16.5 Bevaring av kulturmiljø

Det tillatast ikkje inngrep i/ fjerning av element som inngår i Kolerekyrkjegarden. Vegetasjon kan skjøttast.

§17
Bestemmelsesområde

17.1 Midlertidig anlegg og riggområde

I desse områda kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegga i planen. Områda skal i størst muleg grad tilbakeførast til sitt opprinnelige arealformål og settast i stand slik dei var før inngrepet eller i samråd med grunneigar. Områda skal ferdigstillast seinast 1 år etter at angjeldende veganlegg er ferdigstilt og tatt i bruk.

TEIKNFORKLARING

Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

BF	Bustader - frittliggjande småhus
KS	Bustader - konsentrert småhus
BH	Barnehage
U	Undervisning
EA	Energianlegg
SA	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
UN	Uthus/naust/badehus
LEIK	Leikeplass
AB	Byggje- og anleggsformål kombinert med andre hovudformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

KV	Køyreveg
FT	Fortau
G	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
LP	Leskur/plattformtak
PP	Parkeringsplassar
AS	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål

Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

GN	Naturområde
TV	Turveg
BP	Badeplass/-område
P	Park

Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

LNFR	Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

SH	Småbåthamn
FOS	Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

H310	Faresone - Ras- og skredfare
H320	Faresone - Flomfare
H370	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)
H140	Sikringsone - Frisikt
H570	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringssonegrense

Basiskartet er teikna med gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Revidert plankart 24.09.2013

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008

Sandnes områdeplan

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

MASFJORDEN kommune

Arealplan-ID
126620110002

Forslagstiller
Masfjorden kommune

Kartprodusent:
Masfjorden kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	**SAKS-NR.**	**DATO**	**SIGN.**
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	**KS-041/13**	**19.09.2013**	**STO**
2. gongs handsaming	KS-041/13	19.09.13	
1. gongs høyring: 08.01.13 til 21.02.13			
1. gongs handsaming	KS-128/12	11.11.12	
Kunngjering av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	**PLANNR.**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**
Norconsult	126620110	002	STO

E 298200 E 298400 E 298600

N 6745900 N 6745800 N 6745700 N 6745600 N 6745500 N 6745400 N 6745300 N 6745200

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

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 5 700/6 600/7 500 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.