



Velkommen til
Tistamvegen 876, 6797 Utvik

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Tistamvegen 876
6797 Utvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2012
BRA/BRA-i	166 / 121 m ²
Soverom	3

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Martin Grodås Alnes
Eiendomsmegler

+47 920 30 027
martin.alnes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tistamvegen 876, 6797 Utvik

Registerbetegnelse

Gnr. 163, Bnr. 23, Stryn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000,-
Omkostninger	kr	63 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 569 840,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 62 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Sum omkostninger kr 63 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 5 410,- pr. år 2025

Eiendomsskatt: Kr 2232,-

Feiegebyr: Kr 703,-

Slangebyr/tømming: Kr 1908,-

Tilsyn spreid avløp: Kr 567,-

Det blir fakturert fire ganger i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 5 018,- pr. 2025

Privatabonnement faktureres to ganger i året.

Eiendommen er koblet til privat bekk/brønn og det blir ikke betalt vannavgift, men i følge selger så blir det delt kostnader til vedlikehold og evt fremtidig oppgraderinger ref. tinglyst erklæring.

Kjøper overtar ansvar og eventuelle kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 48 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftslrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 1 607 m² på eiet tomt.

Dreneringen er fra 2012.

- Bygningen har betonggrunnmur.

- Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gruslagt tilkomstvei, beplantning og biloppstillingsplass.

- Utvendige vann- og avløpsrør er av plast (PEL) fra 2012. Det er septiktank med overløp til grøft og privat brønn.

- Septiktanken er fra 2012 av glassfiber.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Byggeår

2012 er byggeår for enebolig og garasje. Uthuset er fra 2017.

Innhold

Enebolig over ett plan og inneholder følgende:

Entré, gang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad og tre soverom.

Utvending er det garasje, uthus og flott terrasse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard**INNVENDING:**

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

- Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.
- Boligen har isolert stålpipeline og vedovner.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Innvendig har boligen lakkerte formpressede dører.

VÅTROM:

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, veggene har baderomsplater i våtsone bak utslagsvask, ellers tapet på vegger og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via varmepumpe i rommet og radiator som varmekilde.

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har innredning med servant i underskap, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk via varmepumpe.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte lakkerte fronter i MDF, benkeplate av laminat med imitasjon av stein, benkebeslag felt ned mellom benkeplater med to oppvaskkummer. Flis montert på vegg over benkeplate bak oppvaskkum og komfyr. Det er frittstående hvitevarer i innredningen med komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:

Toalettrom har belegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med gulvmontert toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Innvendige vannledninger er av plast.
 - Det er avløpsrør av plast.
 - Boligen har mekanisk avtrekk via varmepumpe, og frisklufttilførsel gjennom ventiler i yttervegg hvor luften føres gjennom radiatorer.
 - Det er installert varmepumpe i boligen. Varmepumpen er kombinert avtrekksvifte med varmegjenvinning av avtrekksluften, varmtvannsbereder og beredning av vann til radiatorer.
 - Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
 - Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår med normal standard på anlegget i henhold til alder. Anlegget har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.
 - Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.
- Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Tistamvegen på Tistam i Stryn kommune. Eiendommen ligger nordøstvendt til med utsikt over fjord, fjell og natur. Det er ca. 11 minutter med bil til Utvik hvor man finner dagligvarebutikk og barnehage, ca. 18 minutter til skole og 50 minutter til Stryn (kommunesenteret) hvor man finner et godt utvalg av ulike servicetilbud. Nærmeste flyplass er Sandane lufthavn Anda med ca. 49 minutter kjøretid.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte

UTVENDING:

- Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Takoverbygg er fra 2017.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Skorstein og luftehatte over tak er teknet inn med beslag.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med uisolert luftet loft.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Terrasse oppført i trekonstruksjoner med utgang fra stue og vaskerom i 1.etasje. Rekkverk i trevirke med stående bordkledning.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 15.05.2012 for bustadhus med eige avlaupsanlegg og fritstående garasje.

Det foreligger FA/tilbygg til boligen fra 26.08.2024.

Oppvarming

Varmekabler på baderom og vaskerom, Vedovn i stuen.

Det er installert varmepumpe i boligen. Varmepumpen er kombinert avtrekksvifte med varmegjenvinning av avtrekksluften,

varmtvannsbereder og beredning av vann til radiatorer.

Pulverapparatet er over 10 år gammalt, og skal derfor på service eller erstattes med eit nytt.

Energimerking

Boligen har fått energimerking Rød (D)

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør

Det er innlagt fiber i boligen.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I utgangspunktet skal det ikke være nødvendig med radonsperre om radongass ventileres bort på andre måter. På denne boligen er det et ventilert kryperom under boligen, men for å være sikker på konsentrasjonene i bygningen bør det utføres målinger. Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Kommuneplanen sin arealdel - hovudkart

Nasjonal arealplanID: 4651_2006KP01

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 02.05.2006

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering med mere kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann, avløp og septikanlegg. Det er offentlig vei opp til eiendommen.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 738 910,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 955 640,-.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

Elisabeth Tisthamar

Heftelser og servitutter

Obligasjon

Dagboknr.: 520

Dato: 07.02.1992

Beløp: 80 000

Panthaver: TISTHAMAR ELISABETH

Orgnr: 1 957 048

Bestemmelse om vannrett

Dagboknr.: 866618

Dato: 24.10.2011

Bestemmelse om vannrett

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Standard markeds pakke kr 17 900,- (inkl. mva).

Rabatt provisjon kr-5 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

- Bestemmelse om vannrett.

Tilstandsrapport/takst

Utført 10-11-2025 av Finn Sæle Barlund i Verdsett AS.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

"Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon"

Takstmann sin kommentar til areal:

"Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en

"digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet. Lysoverflaten i vinduer på de største soverommene er mindre enn 10% av BRA i rommet, noe som kan påvirke kvaliteten på lysforholdene i rommet. Ifølge forskrifter må det være tilstrekkelig dagslys i alle oppholdsrom. Det kreves minst 10% lysflate i vinduer i rom som brukes til varig opphold. Dette betyr at det kan være nødvendig å øke størrelsen på vinduet eller installere flere vinduer for å oppfylle kravene til lysforhold."

Følgende konstruksjoner har fått TG3:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Følgende konstruksjoner har fått TG2:

- Utvendig > Takteking

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon

- Utvendig > dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Radon

- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank innredning
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Resterende konstruksjoner har fått TG1 i takstmann sin rapport.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

? Ja

Vaskerom: Tilstandsrapport beskriv at golvbelegget har sprekker ved skjøt/sveis i gulvet ved overgang til bod.

Bad: Tilstandsrapport beskriv at vindu med "ikke fuktbestandig materiale" er plassert innfor 1 meter fra dusjvegg.

Belegg har sprukket/sluppet ved beleggsjøt enkelte steder.

Det blir og påpeikt at fallet til sluk er for lite i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Men våtrommet fungerer med dette avviket fordi belegget har oppkant ved dør slik at vann vil nå sluket før det går ut av rommet ved evt større vannlekasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

? Ja

-Det er vannlekasje ved ventilator på kjøkkenet, som har ført til fuktskade innvendig i skap over ventilator, og i tak der ventilator går opp og ut på taket.

-Litt sprekker i tapet. Eg anser dette som normalt, sidan det er eit trehus, og tre er eit "levande "materiale.
-Ellers er det til tider mykje fukt i "skur/uthus som er bygd inntil ein bergvegg. Dette er spesielt når snøen smeltar, eller ved kraftig og langvarig regn. Skuret er eit "luftig" hus som ikkje er tett. Fukten tørkar derfor opp etterkvart.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Ragnvald og Fredrik Skrede

Beskrivelse av arbeidet: Eg trur arbeidet vart utført i 2013, evt 2014. Det vart bygt terrasse og takoverbygg over delar av terrasse. Ellers vart det bygt eit uthus/skur ved ein bergvegg. Eg trur Fredrik Skrede var ufaglært på den tida då dette vart bygt.Han arbeide saman med far sin Ragnvald Skrede.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Eg trur arbeidet vart utført 2013, evt 2014.Det vart bygt terrasse og takoverbygg over deler av terrasse. Ellers vart det bygt eit uthus/skur ved ein bergvegg. Eg trur Fredrik Skrede var læring hos sinfar Ragnvald Skrede på dette tidspunktet.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

? Ja

Grunnmur har sprekkdannelsar .(sjå tilstandsrapport med bilde, side 21)

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Jostein Bruland.

Beskrivelse av arbeidet: Opparbeiding av tomt, med sprenging, og planering med pukk og grus, og bygging av ringmur. Dette vart gjort på alle sider av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

? Hele boligen

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

? Ja

Som tidlegare beskrive, er det lekkasje ved ventilator på kjøkkenet, med fuktskade i skap over ventilator og i tak der ventilatorør går opp og ut på taket.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

? Ja

Der har vore små kvepsebol på loft, (oppbevarings-loft som berre har inngang frå utsida av huset.) Det er observert muselort på loft.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

? Ja

Tett vannlås i forbindelse med varmepumpe. Dette førte til vatn som rann fram på golvet og ned i sluk. Dette førte til rust på plate i forkant av varmepumpe. Vannlåsen er no ikkje tett lenger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: PeBo rør

Beskrivelse av arbeidet: Identifisering av "problem" og rensking av vannlås.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

? Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

? Ja

Det kan vere litt brunt vatn ved stor vannføring i elv som vatnet kjem frå.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

? Ja

Veit ikkje om det er ein "feil", men det er ein del lyd i varmepumpe. Ved service vart det opplyst at dette ikkje er unormalt når pumpa har den alderen den har.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: PeBo rør.

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrive tidlegare vart det renska eit vannlås på varmepumpa, og lekkasje av vatn fram på golvet til sluk, vart dermed stoppa.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Som tidlegar beskrive er det bygt terrasse med takoverbygg over delar av terrasse. Det er også bygt eit skur/uthus ved ein bergvegg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

? Ja

Terrasse med takoverbygg er godtkjent. Skuret er det ikkje søkt byggetillatelse for, for det er ikkje søknadspliktig.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

? Ja

Det finns gjeldande tilstandsrapport på boligen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

? Ja

Det er eit steinbrudd i nærleiken, som tidvis kan gje støy ved sprenging og knusing av stein. Men dette er absolutt til å leve med.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Som tidlegar beskrive er det til tider vått i skuret/uthuset, fordi dette er bygt ved ein bergvegg, der det ved kraftig regn/snøsmelting, renn vatn langs bergveggen. Enkelte stader, ser ein fukt i takbjelker i skuret.

Misfarging av betong-golv i garasje

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

? Ja

Boligen har vanntilførsel kobla til gardsnr163/3 sin bekk og ledningsnett. Dermed må eigar av bolig dele utgifter til vedlikehald og evt oppgradering med andre som er tilkobla samme nett.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 10.11.2025
- Egenerklæring datert 16.05.2025
- Energiattest datert 06.05.2025
- Deler av kommunal informasjon
- Tinglyst erklæring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Martin Grodås Alnes
Eiendomsmegler
Telefon: 920 30 027
Epost: martin.alnes@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Søre Sunnmøre
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Gymnasvegen 2, 6102 Volda
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim













































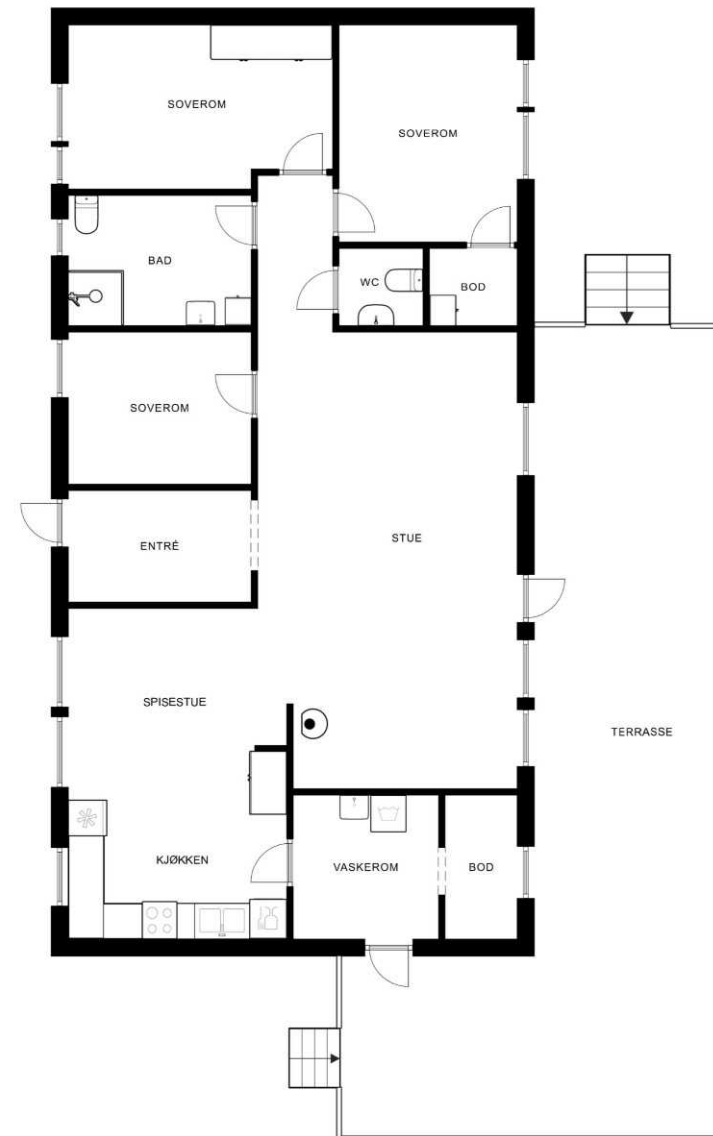




876



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

TISTAMVEGEN 876

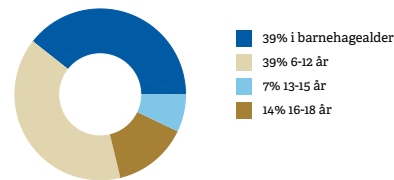
OFFENTLIG TRANSPORT

Tistam Linje 111	6 min 0.6 km
Sandane lufthavn	38 min

SKOLER

Vikane skule (1-7 kl.) 46 elever, 4 klasser	17 min 16.8 km
Olden skule (1-10 kl.) 184 elever, 13 klasser	28 min 33.3 km
Firda vidaregåande skule 394 elever, 19 klasser	33 min 37.9 km
Stryn vidaregåande skule 320 elever, 17 klasser	44 min 50 km

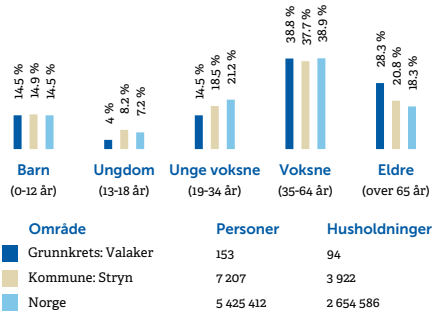
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

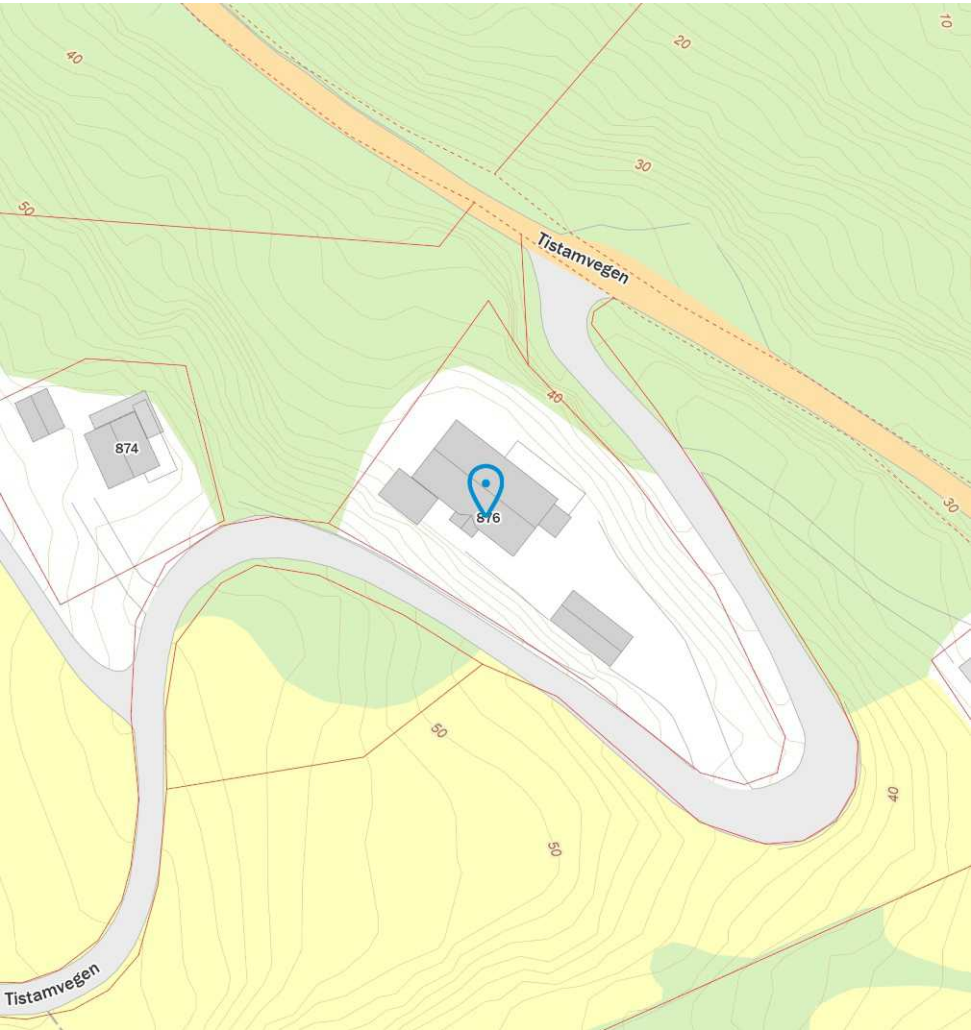
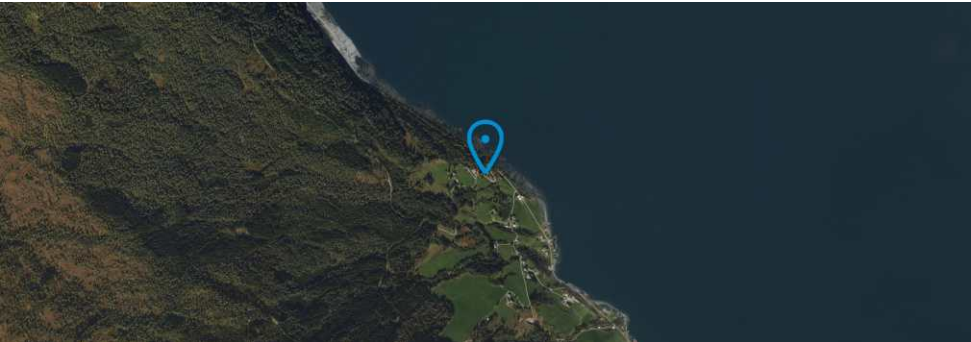
Vikane barnehage Utvik (1-5 år) 25 barn	8 min 8.8 km
Breim barnehage (1-5 år) 75 barn	23 min 25.7 km

DAGLIGVARE

Joker Utvik	8 min 8.8 km
Coop Prix Innvik Post i butikk, PostNord	15 min 16.1 km

SPORT

Utvik skule Aktivitetsshall, ballspill	8 min 8.8 km
Innvik skule Ballspill	15 min 16.3 km



Tilstandsrapport

Enebolig
Tistamvegen 876, 6797 UTVIK
STRYN kommune
gnr. 163, bnr. 23

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 Rapportdato: 10.11.2025 Oppdragsnr.: 22102-1324 Referansenummer: YM6229

Autorisert foretak: Verdsett AS Sertifisert Takstingeniør: Finn Sæle Barlund



verdsett™

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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



Rapportansvarlig

F. Barlund

Finn Sæle Barlund
Uavhengig Takstingeniør
b@rlund.no
926 12 977



verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt og funksjonell ut fra alder og byggemåte. Det er registrert noen bygningsmessige avvik knyttet til tak/loft, krypkjeller og våtrom som bør følges opp for å hindre videre fuktskader. Enkelte bygningsdeler har manglende ferdigattest.

For øvrig vurderes boligen å være i normal teknisk stand for alderen, med behov for jevnt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takoverbygg er fra 2017.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Skorsten og luftehatter over tak er tekkt inn med beslag.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/klledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med isolert luftt loft.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Terrasse oppført i trekonstruksjoner med utgang fra stue og vaskerom i 1.etasje. Rekkverk i trevirke med stående bordkledning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

- Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.
- Boligen har isolert stålpipe og vedovner.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Innvendig har boligen lakkerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, veggene har baderomsplater i våtsone bak utslagsvask, ellers tapet på vegger og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via varmepumpe i rommet og radiator som varmekilde.

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har innredning med servant i underskap, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk via varmepumpe.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte lakkerte fronter i MDF, benkeplate av laminat med imitasjon av stein, benkebeslag felt ned mellom benkeplater med to oppvaskummer. Flis montert på vegg over benkeplate bak oppvaskum og komfyr. Det er frittstående hvitevarer i innredningen med komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har belegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med gulvmontert toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast.

- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk avtrekk via varmepumpe, og frisklufttilførsel gjennom ventiler i yttervegg hvor luften føres gjennom radiatorer.
- Det er installert varmepumpe i boligen. Varmepumpen er kombinert avtrekksvifte med varmegjenvinning av avtrekksluften, varmtvannsbereider og beredning av vann til radiatorer.
- Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
- Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår med normal standard på anlegget i henhold til alder. Anlegget har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Dreneringen er fra 2012.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gruslagt tilkomstvei, beplantning og biloppstillingsplass.
- Utvendige vann- og avløpsrør er av plast (PEL) fra 2012. Det er septiktank med overløp til grøft og privat brønn.
- Septiktanken er fra 2012 av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er opplyst fra eier at det foreligger ferdigattest på terrasse og takoverbygg, datert 26.08.2024.

På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Uthus

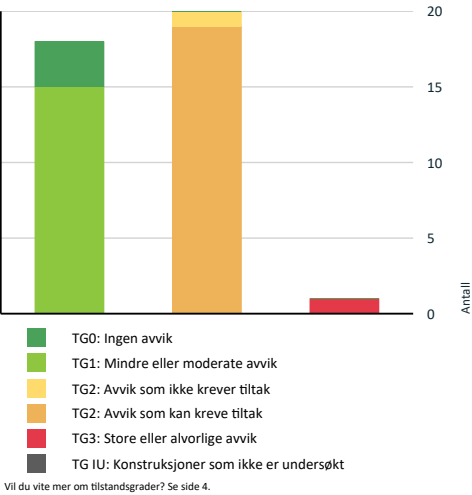
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

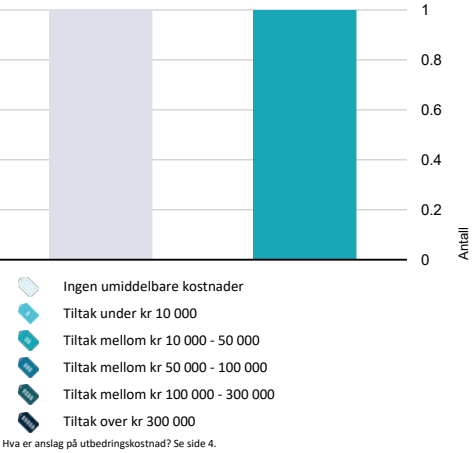
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i taktrapporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
IG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
Tilbygg	Det er bygd terrasse i tilknytning huset med takoverbygg på deler av terrassen, arbeid utført av faglærte Ragnvald og Fredrik Skrede. Ukjent årstall.	

UTVENDIG

IG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater som er besiktiget fra taknivå. Takoverbygg er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist mosevekst i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi videre lekkasjer eller redusert levetid på undertaket.

Tilstandsrapport



TE 2 Nedløp og beslag

- Stigetrinn for feier på taket.
- Skorstein og luftehatter over tak er tekket inn med beslag.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe påbegynnende rustdannelse på beslagløsninger i taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold. Rust må pusses bort og beslag behandles med lakk for å stanse utviklingen av rust. Om rust for utvikle seg i lang tid kan dette medføre hull i beslagene og vannlekkasje inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har stående bordkledning.

- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkel eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Noe ufagmessig montering av beslag i overgang mellom yttervegg og takoverbygg. Beslaget er ikke ført inn bak bordkledningen, dette kan medføre at vann trenger ned mellom beslaget og bordkledningen og blir stående for lenge uten at det tørker opp som videre på sikt kan medføre skader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Beslag bør føres inn bak bordkledningen.
- Manglende sperre mot mus kan medføre at dyr kan komme seg inn i konstruksjonen/boligen å utføre skader. Det bør monteres musebånd eller "museørste".



TE 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med isolert luftet loft.

- Loftet har ikke etablert gulv, og fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen har derfor ikke vært mulig. Undersøkelsen er begrenset til de delene som var visuelt tilgjengelige fra lukeåpningen og ved forsiktig bevegelse på undergurt/bjelkelag der dette var mulig i oppreist eller tilnærmet oppreist gange. Store deler av konstruksjonen er derfor ikke inspisert, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er symptom på aktivitet fra skadedyr i form av mus på loftet.
- Det er registrert vepsebol i konstruksjonen på loftet. Det er ikke montert insektsnetting ved takfot eller ventiler, noe som gir enkel tilkomst for insekter.
- Det er en pågående vannlekkasje inn via rør/lufterhatt tilknyttet kjøkkenventilator. Det måles høye fuktverdier i sponplater, og det er fuktmerker i innvendige tak i området. Det må forventes at det foreligger fuktskader i isolasjonen/etasjeskille mellom 1.etasje og loft.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Lekkasje må stanses som straktiltak, og det må åpnes opp for kontroll og eventuelt tørk og utbedring av etasjeskille.
- Veps utgjør ingen skade på konstruksjon eller inventar, men er regnet som et skadedyr da den kan være plagsom for mennesker. Ved mye aktivitet av veps i konstruksjonen, vil følgelig medføre større aktivitet av veps rundt boligen/i hageanlegget også.
- Boligen bør sikres mot inntrenging av mus. Mus kan ødelegge isolasjon, el- og vannrør og større forekomster kan medføre sjenerende lukt i bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Ytterdør med katteluke. Katteluku medfører energitap som følge av luftlekkasjer og har dårligere isoleringsegenskaper enn øvrige deler av dørbladet.
 - Sprukken overflatebehandling på balkongdør ut fra vaskerom/teknisk rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å oppnå en tilfredsstillende lukking av avviket må dørbladet skiftes ut med et nytt uten katteluke.
- Konsekvens av manglende/svekket overflatebehandling er at trekarmen trekker lettere fuktighet og får en redusert levetid.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjoner med utgang fra stue og vaskerom i 1.etasje. Rekkverk i trevirke med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverket er under 1,0 meter som er dagens krav. Etter dagens krav skal terrasser/balkonger med nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikres med rekkverk, med en minste høyde på 1,0 meter for høyde opptil 10 meter over bakkenivå, jf. § 12-15 og §12-11 TEK17.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Denne bygningen ligger i nærhet av et sandtak, noe som innebærer at støv fra kjøretøy, knusing av stein og sprengning må være faktor du som kjøper tar i betraktning.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene, men ikke utover krav i NS 3600:2018. Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- I utgangspunktet skal det ikke være nødvendig med radonsperre om radongass ventileres bort på andre måter. På denne boligen er det et ventilert kryperom under boligen, men for å være sikker på konsentrasjonene i bygningen bør det utføres målinger.

Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales at det utføres målinger for å være sikker på konsentrasjonen i bygningen.

Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helseisiko over tid.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovner.

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

TG 2

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er målt noe høyt fuktnivå i lekter i stubbeloftet, det måles ved befaringen over 22 vektprosent som er høyere enn ønskelig.
- Det er hull i dampsperre mot grunn enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for strakstiltak i kjelleren per tid, men kjelleren må jevnlig inspiseres for endringer i miljøet i kjelleren. Det er anbefalt at grunnen isoleres for å hindre potensiell kondensutfordring i sommerhalvåret.
- Utbedre hull i fuktsperre mot grunn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2

Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte formpressede dører.

Innvendig dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Noe skader i overflaten på dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, veggene har baderomsplater i våtsone bak utslagsvask, ellers tapet på vegger og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via varmepumpe i rommet og radiator som varmekilde.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater i våtsone bak utslagsvask, ellers tapet på vegger. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM

TG 1

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp gulv ved slukrist. Avstand ca. 1,2 meter. Gulvet har i tillegg oppkant ved dører.

ETASJE > VASKEROM

TG 2

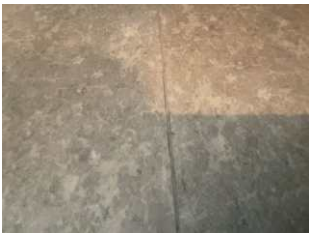
Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Gulvbelegget har sprekker ved skjøtt/sveis i gulvet.
- Det er en større rift i belegget ved overgang til garderobe/bod.
- Belegget må repareres for å hindre at fuktighet kan trekke ut av rommet ved vannlekkasje/vannsøl på gulvet.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via varmpumpe.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i stue mot våtsone på vegg i vaskerommet uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c°:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

Merk: Råtesopp trenger 25 vektprosent før den kan "starte/etablere seg". Men om det allerede har vært angrep på trevirket kan soppen leve ned til 20%.

(Måleapparat som blir benyttet av takstingeniøren har automatisk temperaturkorreksjon ved måling i trevirke).

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har innredning med servant i underskap, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk via varmpumpe.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp gulv ved slukrist. Avstand ca. 2,5 meter. Belegget har i tillegg en oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Rommet fungerer med avvikene, belegget har oppkant ved dør slik at vann vil nå sluket før det går ut av rommet ved eventuell større vannlekkasje. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

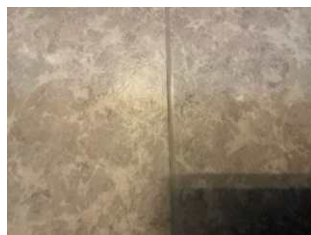
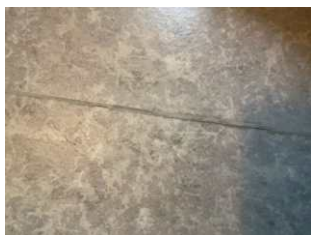
Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Belegget har sprukket/sluppet ved beleggsjøt enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuge mellom beleggsjøt bør sveises på nytt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant i underskap, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Noe antydninger til fuktsvelling i bunn av skapskrog.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via varmepumpe.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot våtsone bak dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte lakkerte fronter i MDF, benkeplate av laminat med imitasjon av stein, benkebeslag felt ned mellom benkeplater med to oppvaskummer. Flis montert på vegg over benkeplate bak oppvaskum og komfyr. Det er frittstående hvitevarer i innredningen med komfyr, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskum.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannlekkasje inn ved gjennomføring for rør til ventilator, eventuelt fra selve røret til ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende årsak til lekkasje, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak med rørføringen fra ventilatoren.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med gulvmontert toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk via varmepumpe, og frisklufttilførsel gjennom ventiler i yttervegg hvor luften føres gjennom radiatorer.

TO 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i boligen. Varmepumpen er kombinert avtrekksvifte med varmegjenvinning av avtrekksluften, varmtvannsbereder og beredning av vann til radiatorer.

I følge eier har det vært tett vannlås i tilknytning til varmepumpe. Det har dermed kommet vann ut under varmepumpen hvor vannet har blitt ledet til

Tilstandsrapport

sluk på vaskerommet. Konsekvensen av dette har vært at det har dannet seg rust på plate fremfor varmpumpen. Vannlåsen er nå rens et og er funksjonell igjen.

• Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmpumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befarings tidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmpumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

• Det er noe støy/dunkelyder fra viften i ventilatoren, noe som tilsier slitt hjullager eller lignende og det er påregnelig med service eller utskiftning av ventilatoren i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det må påregnes at det kan bli behov for reparasjoner eller utskiftning av pumpen i fremtiden, eksakt tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe konkret om, men det er en del sjenerende støy fra viften som kan indikere slitasje/behov for vedlikehold eller reparasjon.

 TO 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme til radiatorer.

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.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår med normal standard på anlegget i henhold til alder. Anlegget har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

1.

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

Nei

Spørsmål til eier

2.

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

2012
3.

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

Ja
4.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja
5.

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

Nei
6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei
7.

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8.

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

Nei

9.

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10.

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

Nei

11.

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

Ja

12.

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrapporten er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler. Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson. Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brannsikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.

 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1.

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

Nei
2.

Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

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

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

 Drenering

Dreneringen er fra 2012. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drengsmasser og drenering fra byggeåret. Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drengsledning når gulvkonstruksjon

Tilstandsrapport

inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.
Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

- Vurdering av avvik:**
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.
 - Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann/fuktinntrenging i konstruksjonen som kan gi utvikling i avvik eller nye skader.



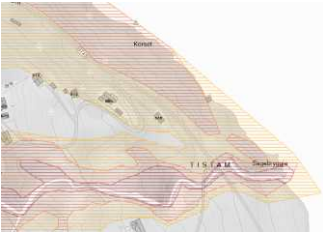
TG 2

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gruslagt tilkomstvei, beplantning og biloppstillingsplass.

- Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
 - Risikoen med et 5000-års skred refererer til en skredhendelse som har en sannsynlighet på 0,2 % for å inntreffe i løpet av 10 år, eller en årlig sannsynlighet på 0,02 %

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast (PEL) fra 2012. Det er septiktank med renseanlegg av type "NATUren" og videre til overløp til grøft og privat brønn.

Eier opplyser om at eiendommen er tilknyttet vannledning går til gnr 163/19 med vannforsyning via privat brønn som eies av gnr 163/3. Dette medfører deling av utgifter på vedlikehold med andre som er tilknyttet samme vannledning.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og

Tilstandsrapport

avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.
Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

- Vurdering av avvik:**
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
 - I følge Mattilsynet er det anbefalt at det sendes inn vannprøve til analyse av vannkvaliteten hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning.

- Konsekvens/tiltak**
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2

Septiktank

Septiktanken er fra 2012 av glassfiber.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Forventet levetid på septiktank med infiltrasjonsanlegg estimert til å være om lag 15 til 20 år.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med støpt plate mot grunn, ytterveggene oppført med store deler av bakre vegg bygd inn i fjellet og ene vegg av betongmur, resterende er oppført med bindingsverk. Veggene er kledd utvendig med stående bordkledning. Taket er oppført som pulttak i sperrekonstruksjon, utvendig tekkt med skifer. Takrenner i aluminium. Vinduer i 2-lags glass med aluminiumramme og ett vindu i 2-lags glass i trekarm. Enkel ytterdør i trevirke med vindusfelt. Det er ikke montert dør ved utsparring til dør på ene vegg. Innvendig har boden synlig betong på gulvet og synlig konstruksjon på vegger og innvendig tak. Bodene har pusset mursteinspipe tilknyttet åpen peis.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate mot grunn, yttervegger oppført med bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning. Taket er oppført som saltak med W-takstoler, utvendig tekkt med stålplater. Takrenner og nedløp i lakkert aluminium eller stål. Innvendig er det betonggulv, veggene har finérplater og innvendig tak har synlig konstruksjon. Garasjen har vippeport i aluminium.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vaskerom, Entré, 3 Soverom, Bod, Toalettrom, Bad

Andre bygg: Uthus, Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

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

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

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

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

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tistamvegen 811 ,6797 UTVIK 200 m² 1954	5 sov	23-06-2022	2 700 000	2 000 000		2 000 000	10 000
2	Kvernhusvegen 2 ,6826 BYRKJELO 171 m² 1973	4 sov	25-10-2023	2 000 000	1 900 000		1 900 000	11 111
3	Tistamvegen 125 ,6797 UTVIK 262 m² 1953	3 sov	04-12-2023		2 970 000		2 970 000	11 336
4	Fjordvegen 4060 ,6797 UTVIK 149 m² 1908	3 sov		1 700 000				11 409
5	Nedre Hovden 13 ,6827 BREIM 166 m² 1976	4 sov	09-08-2023	2 600 000	2 450 000		2 450 000	14 759
6	Skuggesida 171 ,6827 BREIM 142 m² 1984	4 sov	26-09-2021	2 300 000	2 350 000		2 350 000	16 549
7	Fjordvegen 4070 ,6797 UTVIK 111 m² 1879	4 sov	14-11-2023	1 600 000	1 900 000		1 900 000	17 117
8	Øvre Hovden 74 ,6827 BREIM 96 m² 1987	2 sov	15-11-2023	1 950 000	1 830 000		1 830 000	19 062

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	110 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 660 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

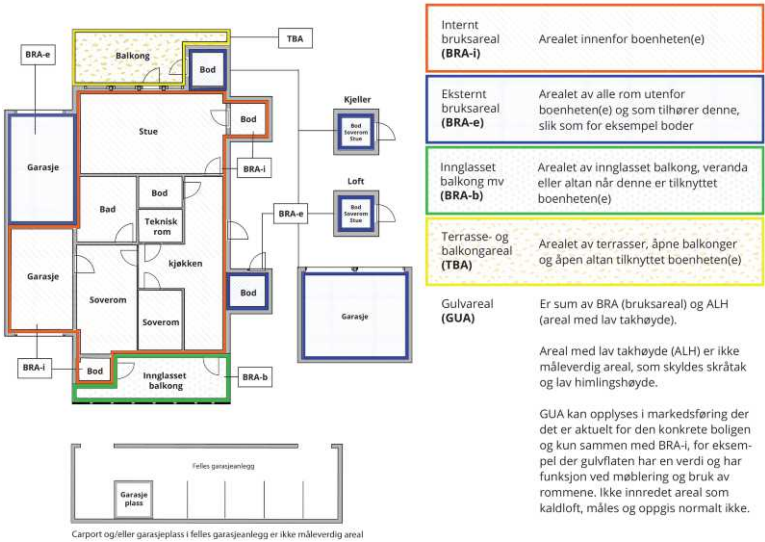
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 knapp, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje	121			121	48
SUM	121				48
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom, bad		

Kommentar

• Areal i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst fra eier at det foreligger ferdigattest på terrasse og takoverbygg, datert 26.08.2024.

På befaringstidspunktet forelå det ikke kommunale opplysninger (f.eks. ferdigattest, brukstillatelse eller byggesaksdokumenter).

Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen. Kjøper anbefales å innhente kommunale opplysninger for å få full oversikt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: • Lysoverflaten i vinduer på de største soverommene er mindre enn 10% av BRA i rommet, noe som kan påvirke kvaliteten på lysforholdene i rommet. Ifølge forskrifter må det være tilstrekkelig dagslys i alle oppholdsrom. Det kreves minst 10% lysflate i vinduer i rom som brukes til varig opphold. Dette betyr at det kan være nødvendig å øke størrelsen på vinduet eller installere flere vinduer for å oppfylle kravene til lysforhold.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	2
Uthus	0	12
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Finn Sæle Barlund	Takstingeniør
15.8.2024	Finn Sæle Barlund	Takstingeniør
	Elisabeth Tisthamar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	163	23		0	1606.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tistamvegen 876

Hjemmelshaver

Tisthamar Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Tistamvegen på Tistam i Stryn kommune. Eiendommen ligger nordøstvendt til med utsikt over fjord, fjell og natur. Det er ca. 11 minutter med bil til Utvik hvor man finner dagligvarebutikk og barnehage, ca. 18 minutter til skole og 50 minutter til Stryn (kommunesenteret) hvor man finner et godt utvalg av ulike servicetilbud. Nærmeste flyplass er Sandane lufthavn Anda med ca. 49 minutter kjøretid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Kommuneplanen sin arealdel - hovudkart
Nasjonal arealplanID: 4651_2006KP01
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 02.05.2006

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4651/arealplaner/161>

Kommunedelplan for Vikane
Planidentifikasjon: 2019KP01
Plantype: Kommunedelplan
Planstatus: Planforslag

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og treterrasse.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen 20.08.24. Det er ikke registrert noen heftelser som vurderes å ha negativ innvirkning på markedsverdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse				Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.07.2024			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.08.2024			Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	10.11.2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2024	
2	25.08.2024	
3	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM6229>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Elisabeth Tisthamar
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2012 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Tistamvegen 876	
6797 Utvik	
4651-163/23/0/0	



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Vaskerom: Tilstandsrapport beskriv at golvbelegget har sprekker ved skjøt/sveis i gulvet ved overgang til bod.
Bad: Tilstandsrapport beskriv at vindu med "ikke fuktbestandig materiale" er plassert innanfor 1 meter frå dusjvegg.
Belegg har sprukket/sluppet ved beleggskjøt enkelte steder.
Det blir og påpeikt at fallet til sluk er for lite i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Men våtrommet fungerer med dette avviket fordi belegget har oppkant ved dør slik at vann vil nå sluket før det går ut av rommet ved evt større vannlekasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

-Det er vannlekasje ved ventilator på kjøkkenet, som har ført til fuktskade innvendig i skap over ventilator, og i tak der ventilator går opp og ut på taket.
-Litt sprekker i tapet. Eg anser dette som normalt, sidan det er eit trehus, og tre er eit "levande "materiale.
-Ellers er det til tider mykje fukt i "skur/uthus som er bygd inntil ein bergvegg. Dette er spesielt når snøen smeltar, eller ved kraftig og langvarig regn. Skuret er eit "luftig" hus som ikkje er tett. Fukten tørkar derfor opp etterkvart.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Ragnvald og Fredrik Skrede

Beskrivelse av arbeidet: Eg trur arbeidet vart utført i 2013, evt 2014. Det vart bygt terrasse og takoverbygg over delar av terrasse. Ellers vart det bygt eit uthus/skur ved ein bergvegg. Eg trur Fredrik Skrede var ufaglært på den tida då dette vart bygt.Han arbeide saman med far sin Ragnvald Skrede.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Eg trur arbeidet vart utført 2013, evt 2014.Det vart bygt terrasse og takoverbygg over deler av terrasse. Ellers vart det bygt eit uthus/skur ved ein bergvegg. Eg trur Fredrik Skrede var læring hos sin far Ragnvald Skrede på dette tidspunktet.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

Grunnmur har sprekkdannelsar .(sjå tilstandsrapport med bilde, side 21)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Jostein Bruland.

Beskrivelse av arbeidet: Opparbeiding av tomt, med sprenging, og planering med pukk og grus, og bygging av ringmur. Dette vart gjort på alle sider av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Hele boligen

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Ja

Som tidlegare beskrive, er det lekkasje ved ventilator på kjøkkenet, med fuktskade i skap over ventilator og i tak der ventilatorør går opp og ut på taket.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?



• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

Der har vore små kvipsebol på loft, (oppbevarings-loft som berre har inngang frå utsida av huset.) Det er observert muselort på loft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Ja

Tett vannlås i forbindelse med varmepumpe. Dette førte til vatn som rann fram på golvet og ned i sluk. Dette førte til rust på plate i forkant av varmepumpe. Vannlåsen er no ikkje tett lenger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: PeBo rør

Beskrivelse av arbeidet: Identifisering av "problem" og rensking av vannlås.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• Ja

Det kan vere litt brunt vatn ved stor vannføring i elv som vatnet kjem frå.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Ja

Veit ikkje om det er ein "feil", men det er ein del lyd i varmepumpe. Ved service vart det opplyst at dette ikkje er unormalt når pumpa har den alderen den har.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: PeBo rør.

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrive tidlegare vart det renska eit vannlås på varmepumpa, og lekkasje av vatn fram på golvet til sluk, vart dermed stoppa.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Som tidlegar beskrive er det bygt terrasse med takoverbygg over delar av terrasse. Det er også bygt eit skur/uthus ved ein bergvegg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Terrasse med takoverbygg er godtkjent. Skuret er det ikkje søkt byggetillatelse for, for det er ikkje søknadspliktig.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



• Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• Ja

Det finns gjeldande tilstandsrapport på boligen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Ja

Det er eit steinbrudd i nærleiken, som tidvis kan gje støy ved sprenging og knusing av stein. Men dette er absolutt til å leve med.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Som tidlegar beskrive er det til tider vått i skuret/uthuset, fordi dette er bygt ved ein bergvegg, der det ved kraftig regn/snøsmelting, renn vatn langs bergveggen. Det er observert fukt i takbjelker.

Misfarging av betonggolv i garasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Ja

Boligen har vanntilførsel kobla til gardsnr163/3 sin bekk og ledningsnett. Dermed må eigar av bolig dele utgifter til vedlikehald og evt oppgradering med andre som er tilkobla samme nett.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

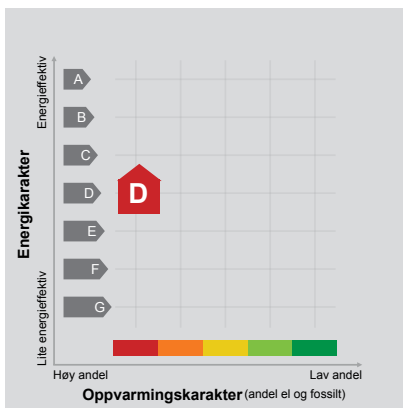
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Tistamvegen 876
Postnummer	6797
Sted	UTVIK
Kommunenavn	Stryn
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300262464
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115460
Dato	06.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 121
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

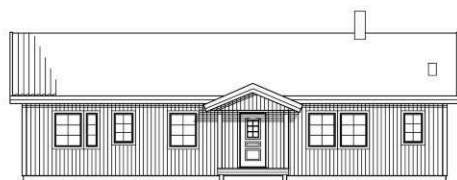
Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

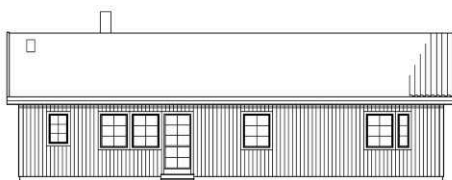
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

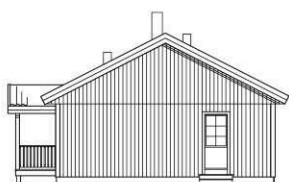
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



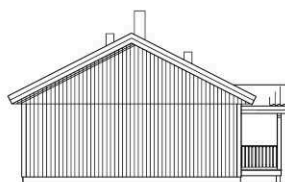
FASADE MOT SØRVEST



NORDØST

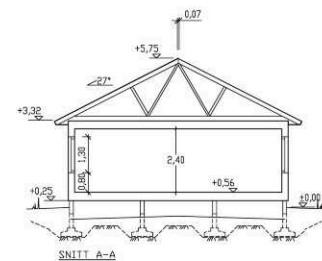
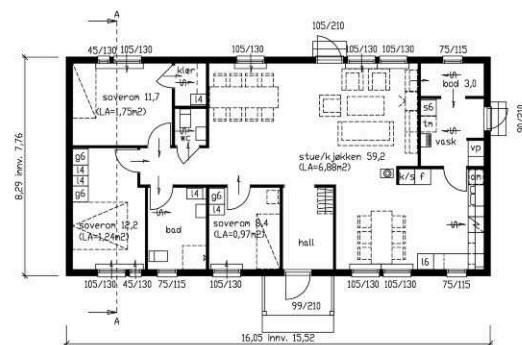


SØRØST



NORDVEST

REV.			
		HUKJØDKONTOR: STÅLLVERKSVEGEN, 5-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00	
Kontroll: TOM A. Dato: 17.10.2011 Tegner: ANDERS B. Dato: 14.10.2011			
Prosjekt: ENEBOLIG ND 121 R 27	BYA: 137 m ²	Målestokk: 1:100	
Byggherre: ELISABETH TISHAMAR	BTÅ: 133 m ²	Saksnr:	
Byggeplass: TISTAM G/BNR: 163/23	BRA: 120 m ²	Tegningsnr: 37628	
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		Kommune: STRYN	



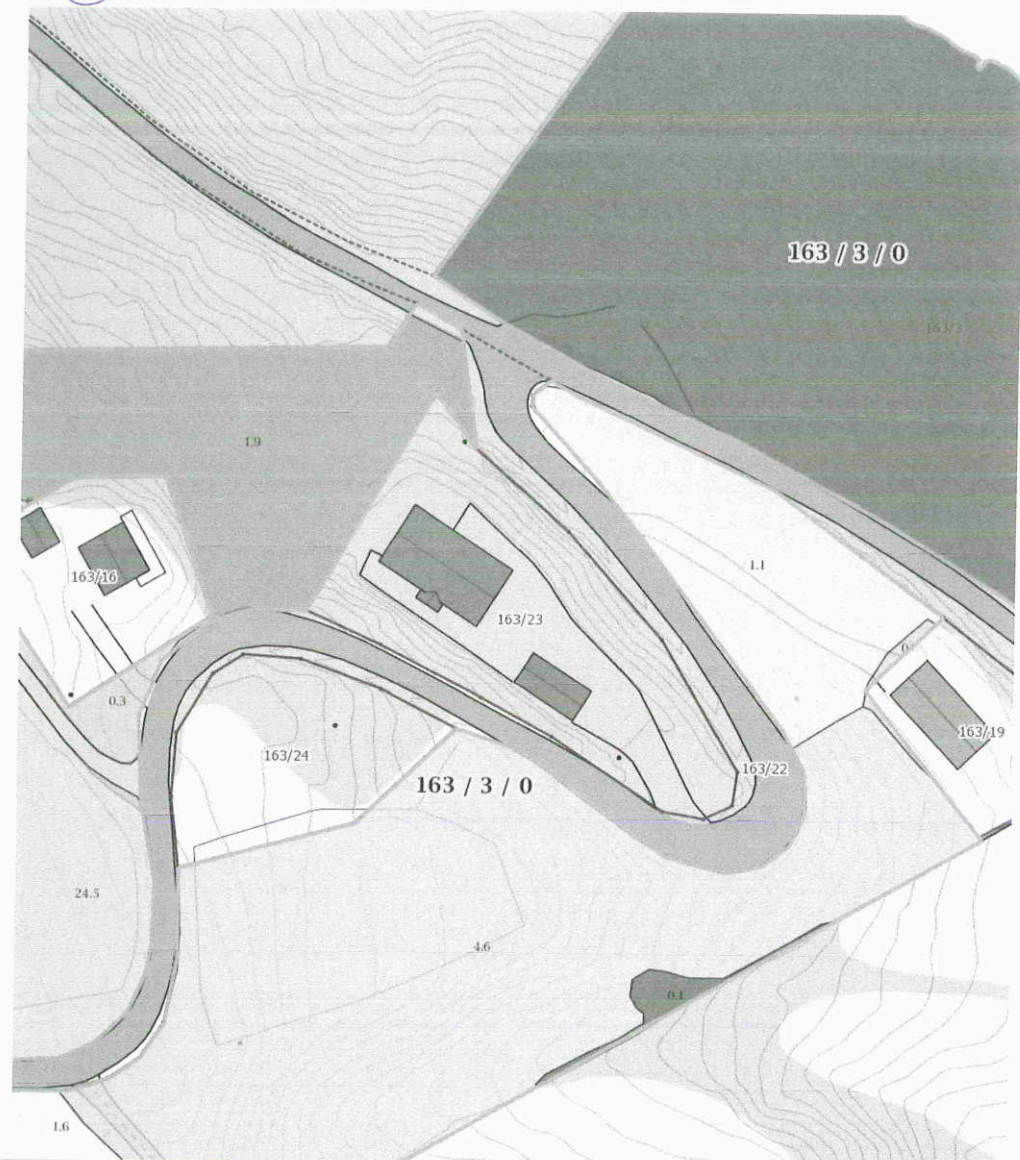
REV.			
		HUKJØDKONTOR: STÅLLVERKSVEGEN, 5-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00	
Kontroll: TOM A. Dato: 17.10.2011 Tegner: ANDERS B. Dato: 14.10.2011			
Prosjekt: ENEBOLIG ND 121 R 27	BYA: 137 m ²	Målestokk: 1:100	
Byggherre: ELISABETH TISHAMAR	BTÅ: 133 m ²	Saksnr:	
Byggeplass: TISTAM G/BNR: 163/23	BRA: 120 m ²	Tegningsnr: 37628	
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER		Kommune: STRYN	

D



0 5 10 15m Målestokk 1 : 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.02.2015	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr><td>==</td><td>Fulldyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>S</td><td>Skog av særs høg bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>H</td><td>Skog av høg bonitet</td><td>1.6</td></tr> <tr><td>M</td><td>Skog av middels bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>L</td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>i</td><td>Uproduktiv skog</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Myr</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Sum:</td><td></td><td>1.6</td></tr> </table>	==	Fulldyrka jord	0.0	≡	Overflatedyrka jord	0.0	≡	Innmarksbeite	0.0	S	Skog av særs høg bonitet	0.0	H	Skog av høg bonitet	1.6	M	Skog av middels bonitet	0.0	L	Skog av lav bonitet	0.0	i	Uproduktiv skog	0.0	≡	Myr	0.0	≡	Åpen jorddekt fastmark	0.0	≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	≡	Bebyggd, samf, vann, bre	0.0	≡	Ikke klassifisert	0.0	Sum:		1.6	Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser
==	Fulldyrka jord	0.0																																										
≡	Overflatedyrka jord	0.0																																										
≡	Innmarksbeite	0.0																																										
S	Skog av særs høg bonitet	0.0																																										
H	Skog av høg bonitet	1.6																																										
M	Skog av middels bonitet	0.0																																										
L	Skog av lav bonitet	0.0																																										
i	Uproduktiv skog	0.0																																										
≡	Myr	0.0																																										
≡	Åpen jorddekt fastmark	0.0																																										
≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0																																										
≡	Bebyggd, samf, vann, bre	0.0																																										
≡	Ikke klassifisert	0.0																																										
Sum:		1.6																																										
GRUNNEIENDOM 1449-163/23 skog+landskap																																												

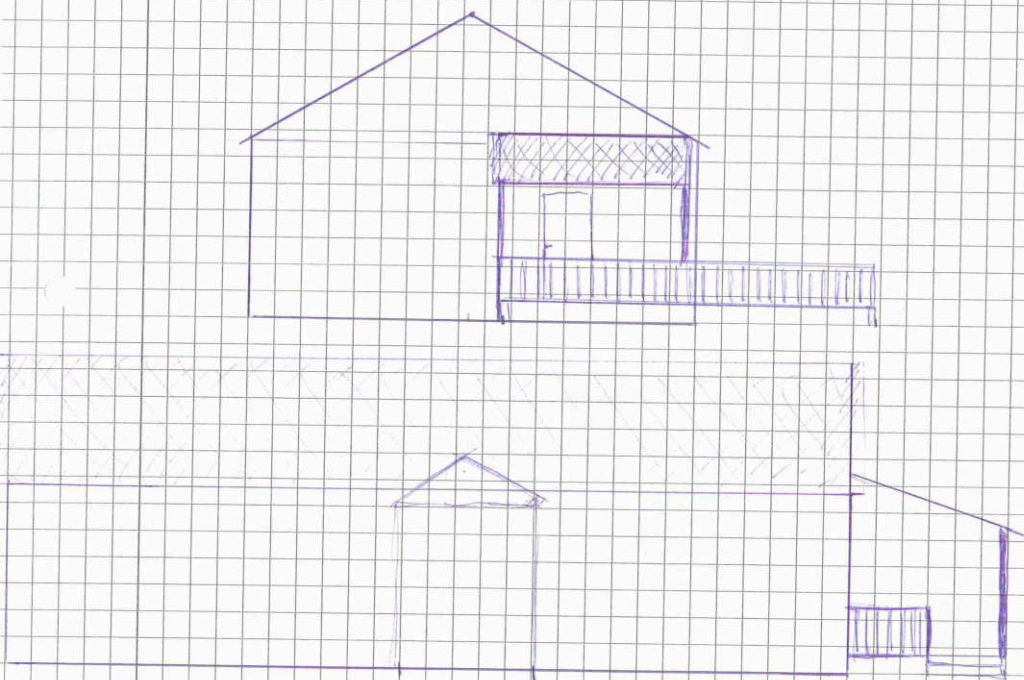
D



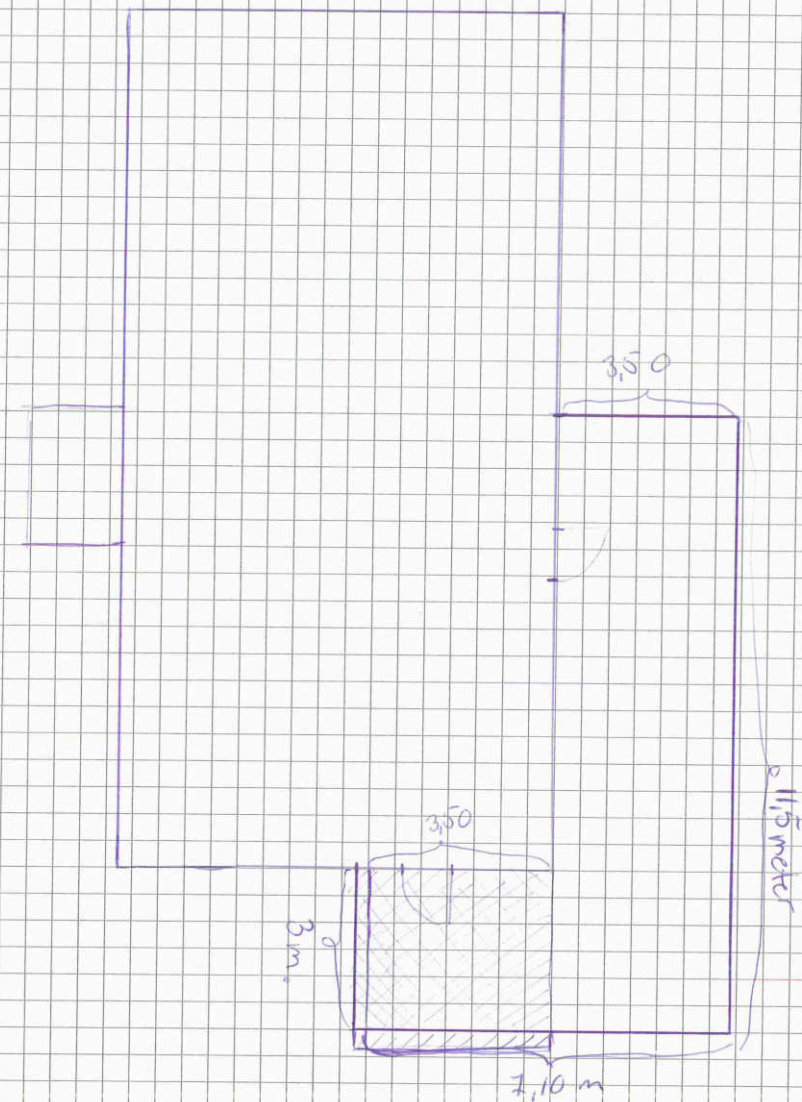
0 5 10 15m Målestokk 1 : 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 13.02.2015	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr><td>==</td><td>Fulldyrka jord</td><td>29.1</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Innmarksbeite</td><td>11.1</td></tr> <tr><td>S</td><td>Skog av særs høg bonitet</td><td>39.2</td></tr> <tr><td>H</td><td>Skog av høg bonitet</td><td>5.4</td></tr> <tr><td>M</td><td>Skog av middels bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>L</td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>i</td><td>Uproduktiv skog</td><td>2.2</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Myr</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>1.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Bebyggd, samf, vann, bre</td><td>3.2</td></tr> <tr><td>≡</td><td>Ikke klassifisert</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Sum:</td><td></td><td>91.2</td></tr> </table>	==	Fulldyrka jord	29.1	≡	Overflatedyrka jord	0.0	≡	Innmarksbeite	11.1	S	Skog av særs høg bonitet	39.2	H	Skog av høg bonitet	5.4	M	Skog av middels bonitet	0.0	L	Skog av lav bonitet	0.0	i	Uproduktiv skog	2.2	≡	Myr	0.0	≡	Åpen jorddekt fastmark	1.0	≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	≡	Bebyggd, samf, vann, bre	3.2	≡	Ikke klassifisert	0.0	Sum:		91.2	Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser
==	Fulldyrka jord	29.1																																										
≡	Overflatedyrka jord	0.0																																										
≡	Innmarksbeite	11.1																																										
S	Skog av særs høg bonitet	39.2																																										
H	Skog av høg bonitet	5.4																																										
M	Skog av middels bonitet	0.0																																										
L	Skog av lav bonitet	0.0																																										
i	Uproduktiv skog	2.2																																										
≡	Myr	0.0																																										
≡	Åpen jorddekt fastmark	1.0																																										
≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0																																										
≡	Bebyggd, samf, vann, bre	3.2																																										
≡	Ikke klassifisert	0.0																																										
Sum:		91.2																																										
GÅRDSKART 1449-163/3 Tilknyttede grunneiendommer: 163/3 skog+landskap																																												

(E)

Takoverbygg over deler av platting.
plattingen er under 0,5 meter høy. Det skal være rekkverk
rundt deler av plattingen.



(E)



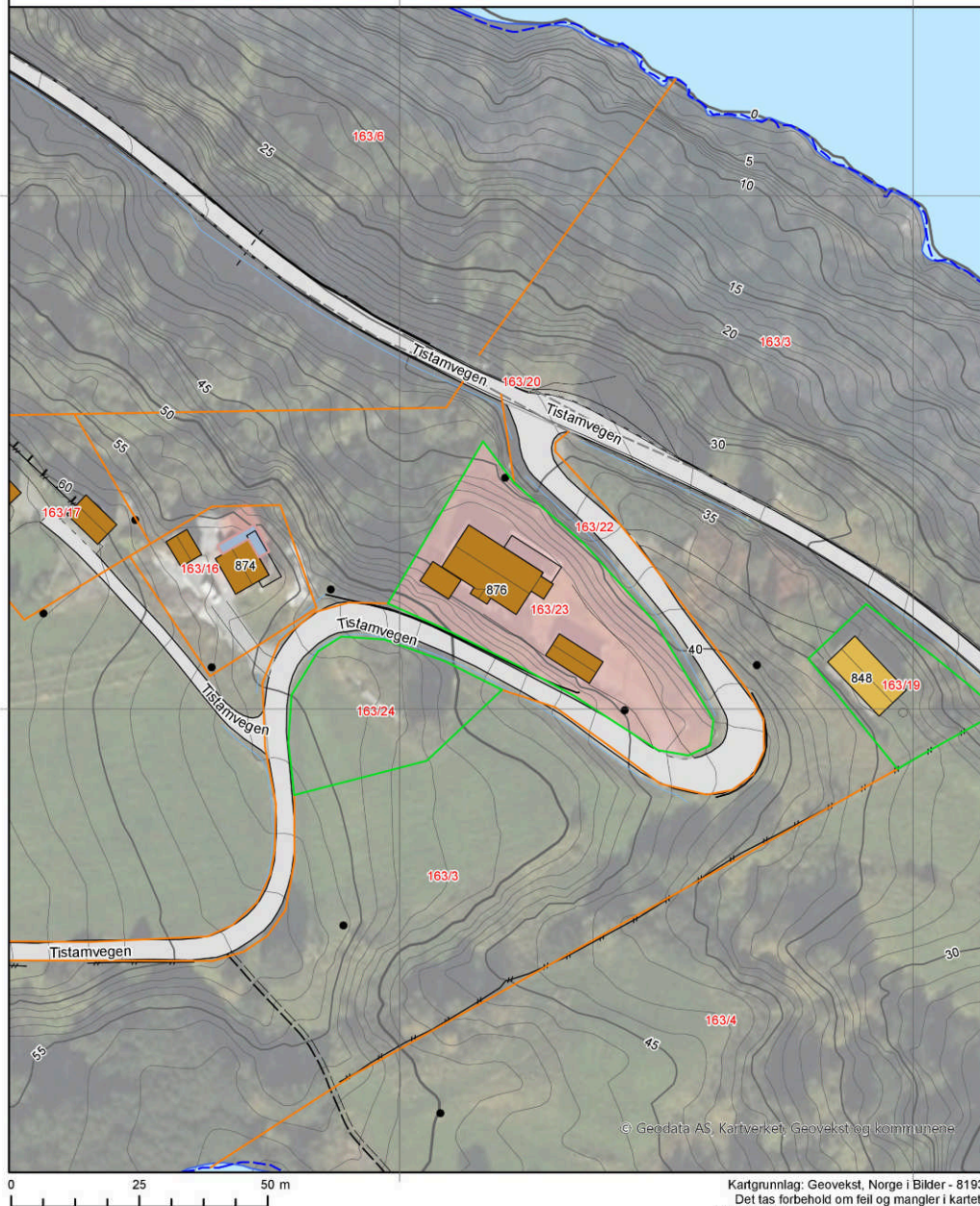
ambita

Kommune: 4651 Stryn
Eiendom: 4651/163/23/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

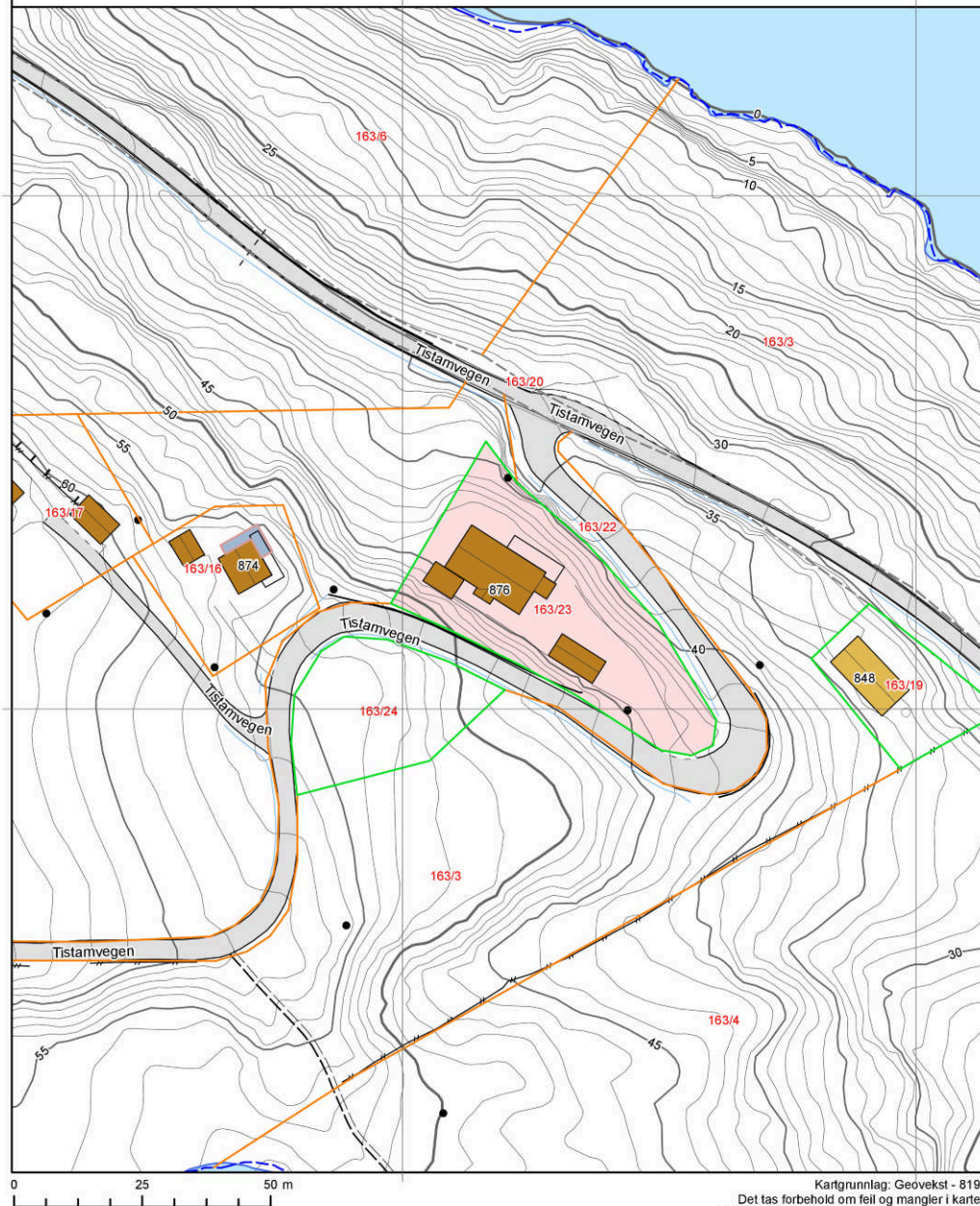
ambita

Kommune: 4651 Stryn
Eiendom: 4651/163/23/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve

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

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



STRYN KOMMUNE

Elisabeth Tisthamar
Tistamvegen 876
6797 Utvik

Vår ref:
24/1639-2

Dykkar ref.

Dato:
26.08.2024

Ferdigattest for tiltak - takoverbygg/tilbygg til bustadhus på gbnr. 163/23

Tiltak:	Gbnr 163/23 - Tistamvegen 876 - ferdigattest takoverbygg
Tiltakshavar:	Elisabeth Tisthamar
Ansvarleg søkjar:	

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Tistamvegen 876	163	23		

Det er tidlegare gjeve følgjande løyve:	Søk.dato:	Vedtaksdato:
Svar på søknad om tiltak utan ansvarsrett - takoverbygg/tilbygg til bustadhus på gnr. 163, bnr. 23	19.02.2015	02.03.2015

Vedtak gjort av:	Avdeling for byggesak og regulering
Saksnummer:	ATS-034/15

Vedtak om ferdigattest for tiltak etter pbl § 20-1:

Søknaden stadfester at tiltaket tilfredsstiller krava til ferdigattest, og med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Kommunen finn at det er levert naudsynt sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling for tiltaket i samsvar med lov og forskrift, SAK10 kapittel 8.

Dokumentasjon som grunnlag for ferdigattest:

Søknad om ferdigattest datert 08.08.2024

Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Ferdigattest er skriven på bakgrunn av motteken dokumentasjon ved søknad. Kommunen kan gjere tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve, sjå plan- og bygningslova § 25-2 andre ledd. Byggverk må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring av byggverk krev særskilt søknad og løyve etter pbl § 20-1 bokstav d.

Klagerett:

Etter Forvaltningslova kap. VI, jf. PBL §1-9, kan dette vedtaket påklagast til Statsforvaltaren. Klaga bør grunnjævast, og skal sendast om Stryn kommune innan 3 veker etter melding om vedtak er motteke.

Adresse
Tonningsgata 4, 6783 Stryn

Telefon
57 87 47 00

Org.nr
963 989 202

E-post
postmottak@stryn.kommune.no

Internett
www.stryn.kommune.no



2011001371-18

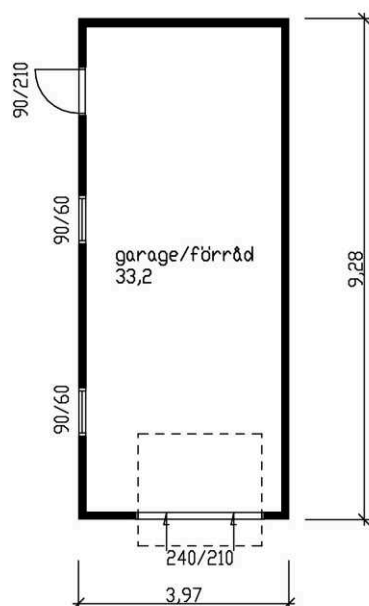
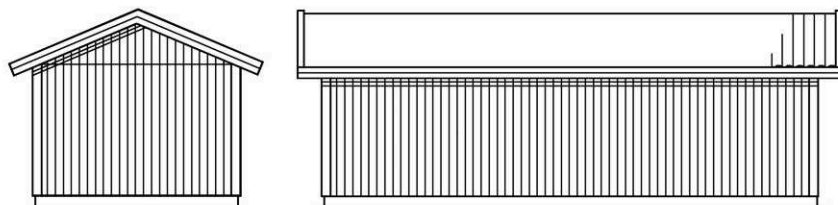
Ansvarleg søker (namn, adresse): Alvsbyhus Norge AS postboks 2008 Høyda		Tiltakshavar (namn, adresse): Elisabeth Tisthamar Frøyset		
1520 MOSS		6797 UTVIK		
Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse Tistam	Gnr 163	Bnr 23	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak: Bustadhus med eige avlaupsanlegg og frittstående garasje				
Vedtak gjort av: Sektorutval for tekniske saker, administrativt		Vedtak dato: 29.11.2011 og 02.01.2012		Saksnr.: ATS-045/11 og ATS-001/12
Dato sluttkontroll: 30.04.2012	Kontrollansvarleg: Jostein Bruland, Stryn kommune v/seksjon for kart og oppmåling, TDG Hellevang Energi, Fagmiljø AS og Alvsbyhus AS			
Merknader: Kontrollansvarleg for utføringa har hatt sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 20-1).				
Underskrift				
Stad: Stryn	Dato: 15.05.2012		Stempel/underskrift: Borghild Guddal	
Kopi sendt til: Seksjon for byggesak og regulering, -her M. T. S., -her				

Helsing
Stryn kommune, avdeling plan

Borghild Guddal
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Anita Elin Myklebust



HUVUDKONTOR:
STÄLLVERKSVÄGEN, 942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00

REVIDERINGEN AVSER

DATUM

SIGN

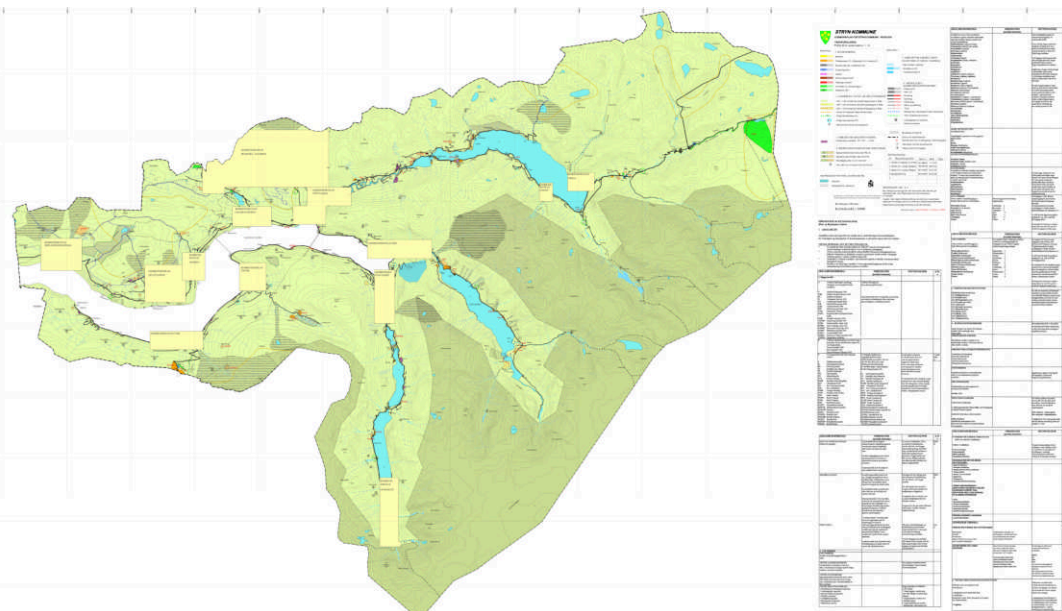
F 12 R

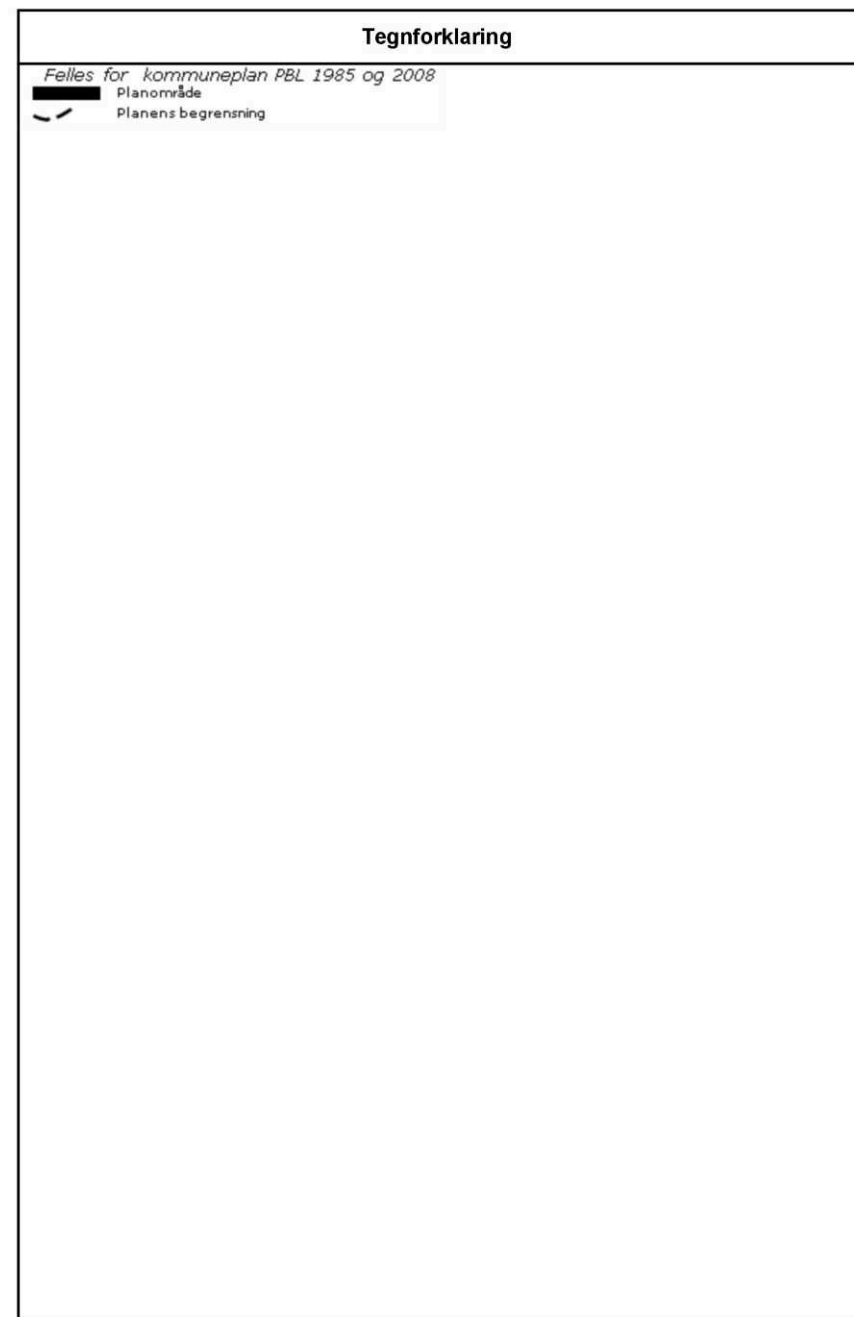
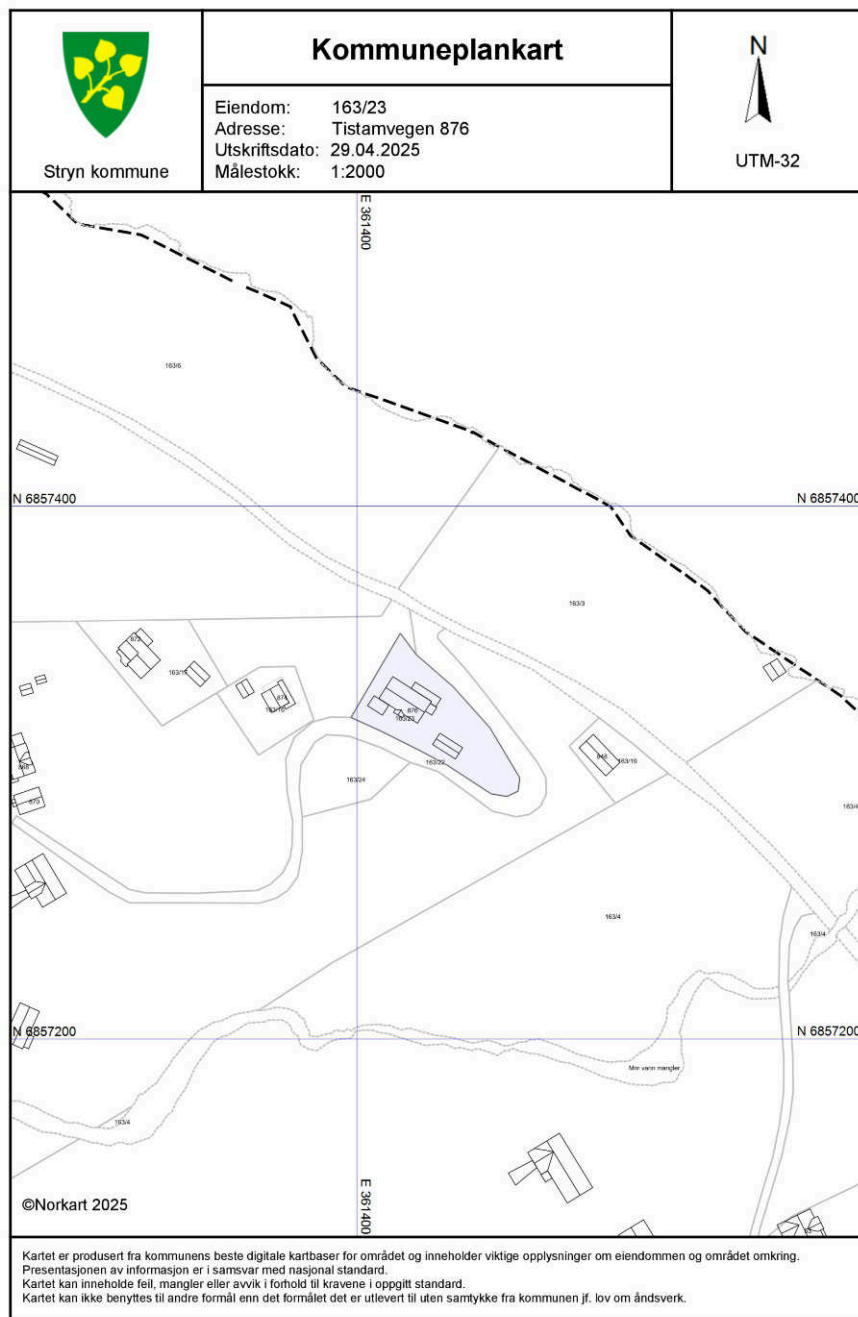
RIT. ANDERS B.
ÄLVSBYN 17.10.2011

SKALA	1:100
-------	-------

RITN. NR
37628

ÄBYCAD





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 163, Bruksnr 23 **Kommune:** 4651 Stryn

Adresse:

Veiadresse: Tistamvegen 876, gatenr 1126 **Grunnkrets:** 304 Valaker
6797 Utvik **Valgkrets:** 5 Vikane
Oppdatert: 28.09.2019 **Kirkesogn:** 7120303 Utvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.08.2011	Hår festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 606,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

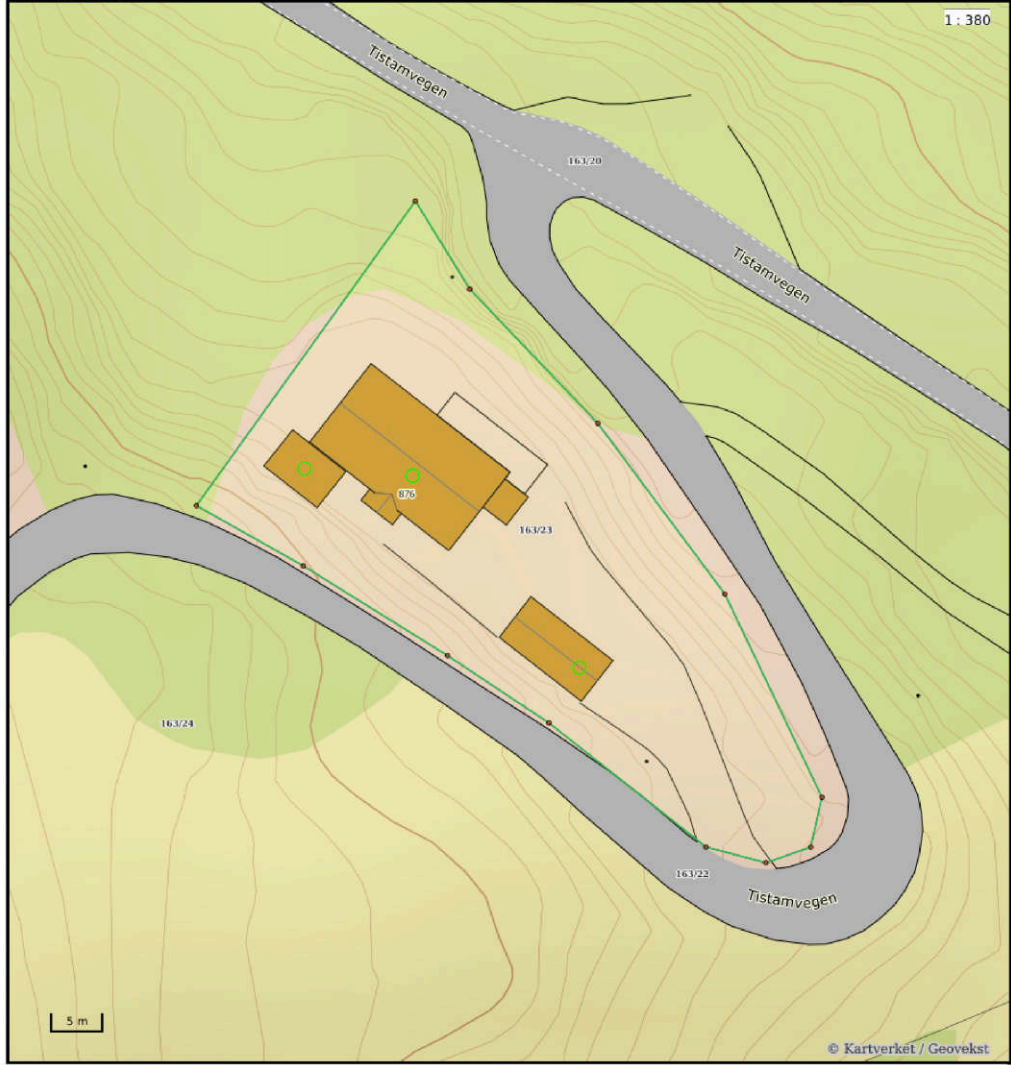
Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4651/163/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 14.06.2011 Matrikkelført: 16.08.2011	Avgiver Berørt Mottaker	4651/163/3 4651/163/22 4651/163/23	-1 606,7 0,0 1 606,7

</

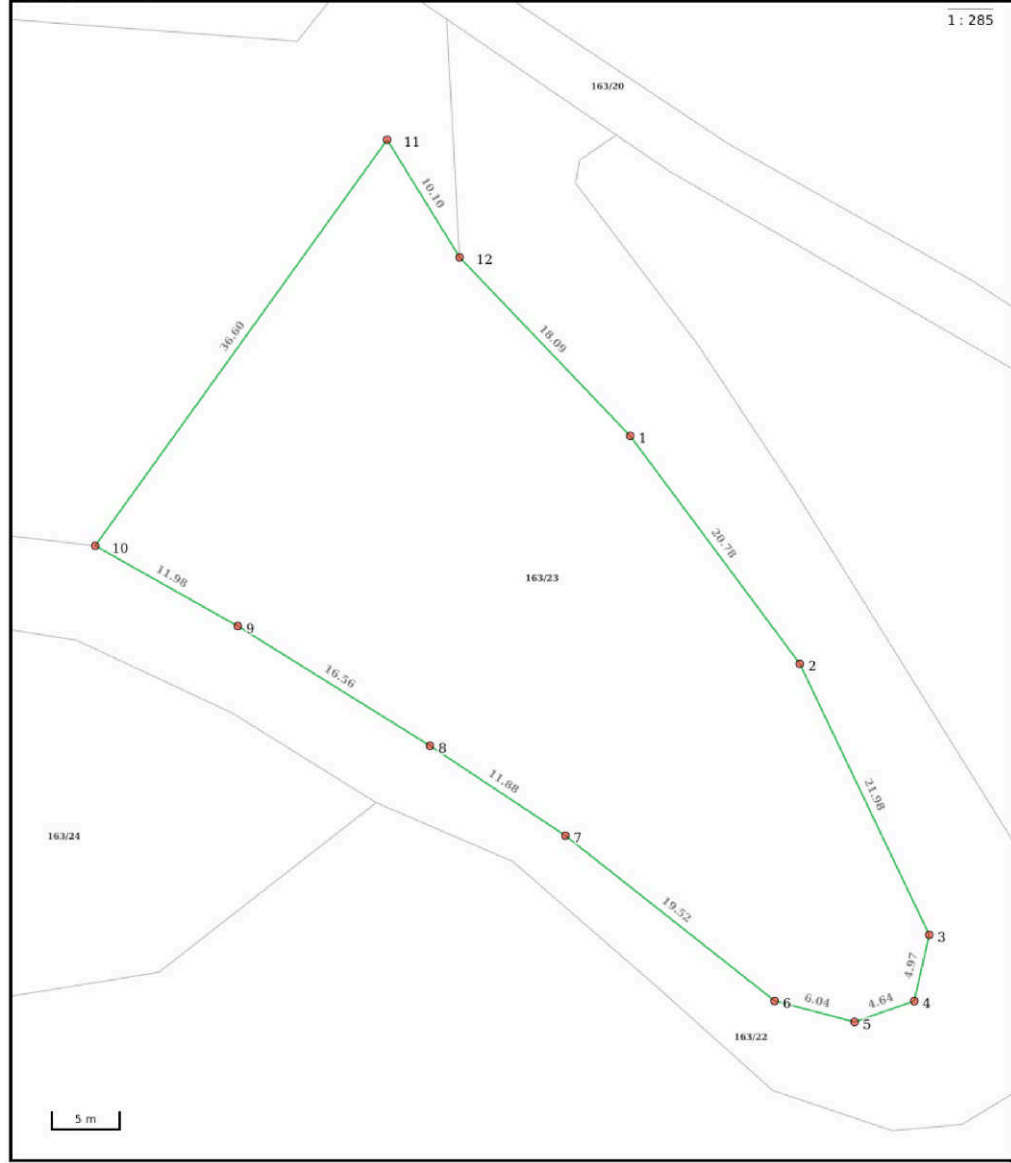
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	○ Bygningspunkt
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	△ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
		 Punktbeste	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	○ Bygningspunkt
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	△ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
		 Punktbeste	

Areal og koordinater

Areal: 1 606,70m² Arealmerknað:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 857 332,17	361 435,97	20,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
2	6 857 316,71	361 449,86	21,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
3	6 857 297,84	361 461,13	4,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
4	6 857 292,91	361 460,48	4,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
5	6 857 290,97	361 456,27	6,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
6	6 857 291,97	361 450,31	19,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
7	6 857 302,61	361 433,94	11,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
8	6 857 308,24	361 423,48	16,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
9	6 857 315,65	361 408,67	11,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei
10	6 857 320,55	361 397,74	36,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei
11	6 857 352,12	361 416,26	10,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei
12	6 857 344,05	361 422,33	18,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei

(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.



Stryn kommune

Adresse: Tonningsgata 4, 6783 STRYN

Telefon: 976 63 174

Utskriftsdato: 29.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4651	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tistamvegen 876, 6797 UTVIK								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

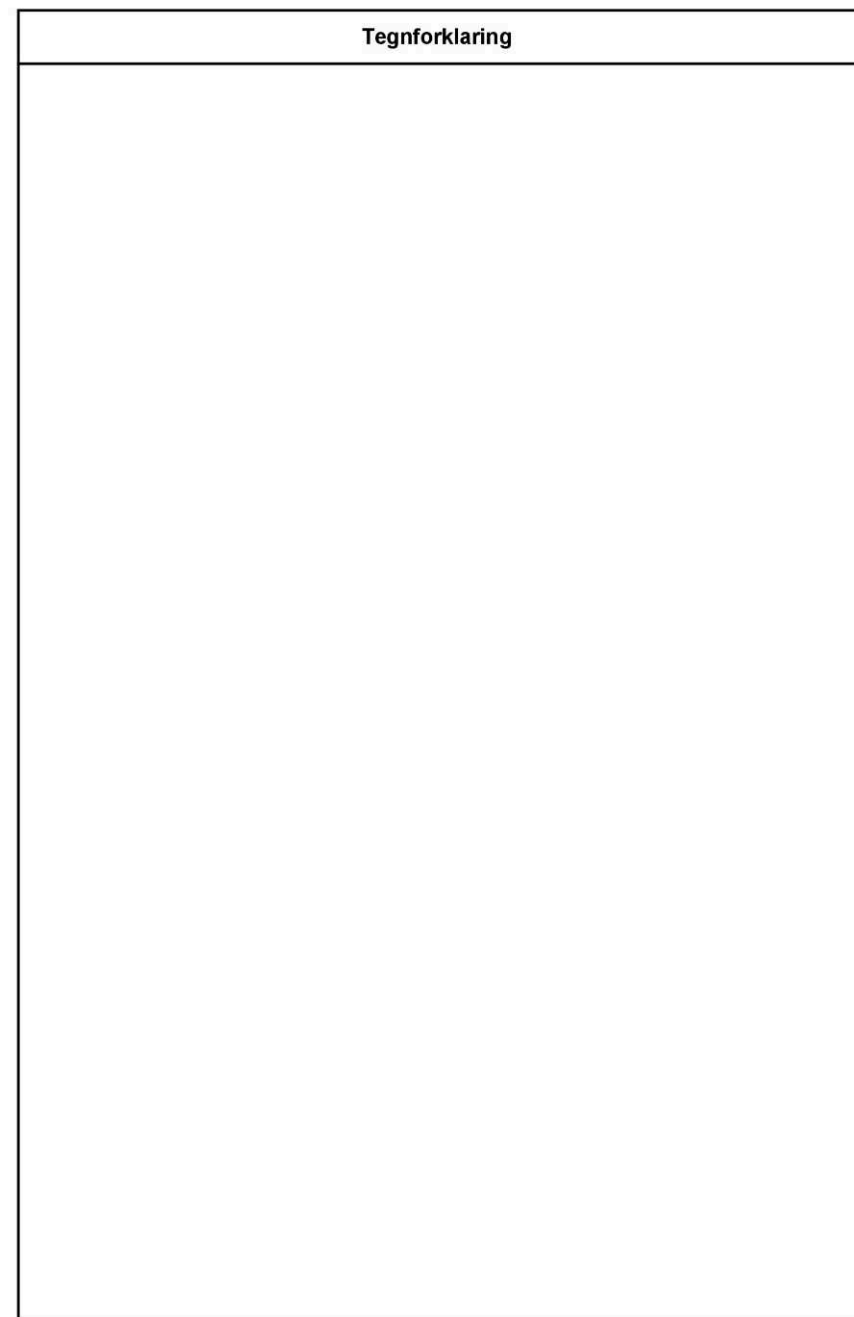
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

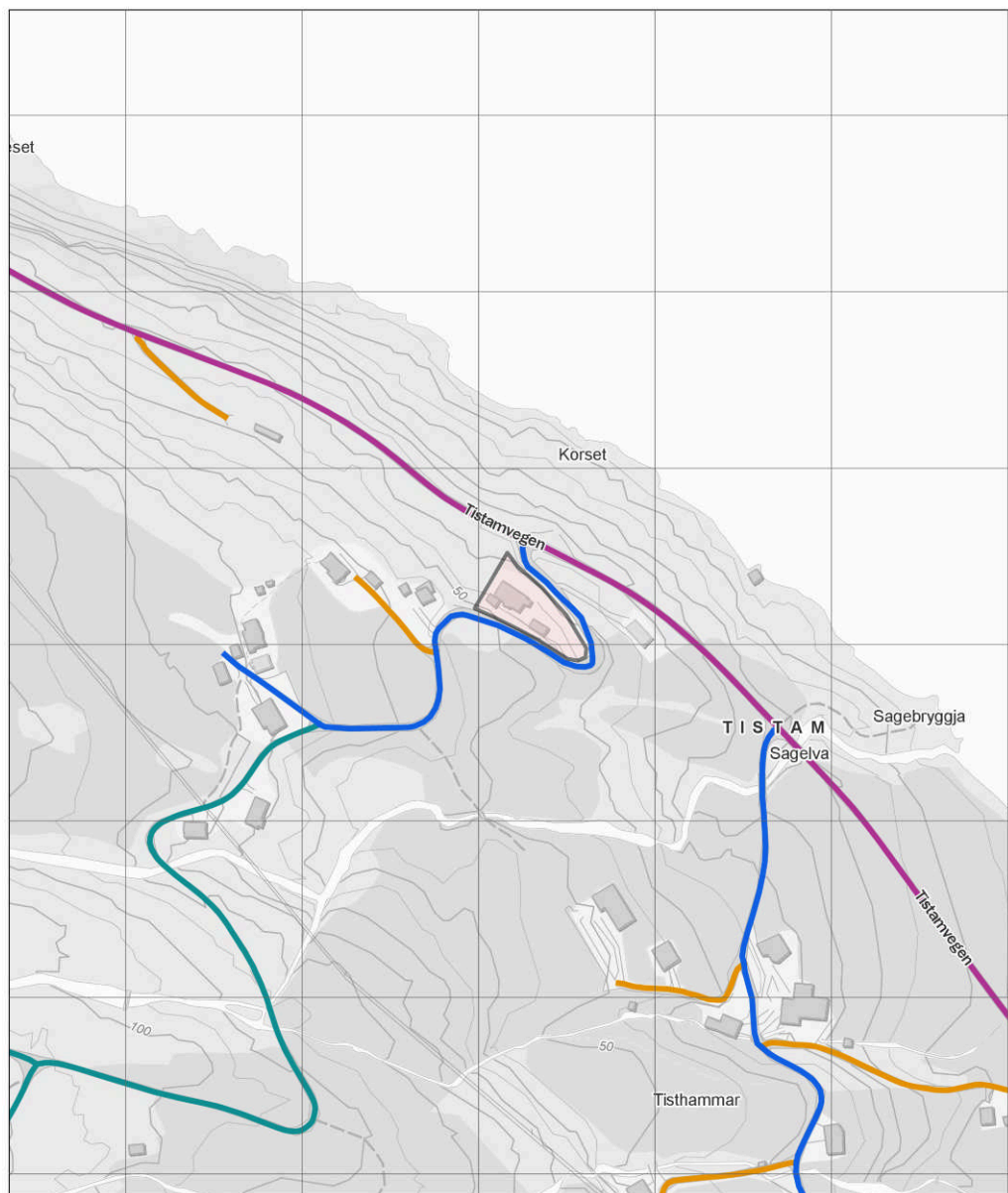
Id	2006KP01
Navn	Kommuneplanen sin arealdel - hovedkart
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.05.2006

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019KP01
Navn	Kommunedelplan for Vikane
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan





EIENDOMSMEGLER 1 SØRE SUNNMØRE
HAMNEGATA 35
6413 MOLDE

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Bjørn Kristian Dyrseth - 22250065
Vår referanse: 3739950/26292777
Bestilling: C3 2025-04-30 (4) 145

Dato
30.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
866618	200	24.10.2011	BESTEMMELSE OM VANNRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4651 STRYN	163	3	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn	
Jarle Tisthamar	
Adresse	
Gjerstad	
Postnr.	Poststed
6797	UTVIK
(Underjorgansjonsnr./fødselsnr.)	
Ref.nr.	

Plattekort	
	
Doknr: 866618 Tinglyst: 24.10.2011	
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Gjerstad er i grunnboken

Kommunen / Kommunehavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1449 Stryn	163	23			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomteesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder oerseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet			
☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg			
Bruk av grunn			
☒ B. Bolig ☐ F. Fritids- eiendom ☐ V. Forretning/ kontor ☐ I. Industri ☐ L. Landbruk ☐ K. Off. vei ☐ A. Annet			
Type bolig			
☒ FB. Frittligg. enebolig ☐ TB. Tomanns- bolig ☐ RK. Rekkehus/ hjede ☐ BL. Blokk- leilighet ☐ AN. Annet			

2. Kjøpesum	
Kr 10 000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1. Fritt salg ☐ 2. Gave (helt eller delvis) ☐ 3. Ekspropnasjon ☐ 4. Tvangs- auksjon ☐ 5. Uskifte ☐ 6. Skifte- oppgjør ☐ 7. Opphør av samsboerskap ☐ 8. Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ²⁾
Kr 10 000

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn
	Jarle Tisthamar
	Ideell andel
	1/1

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn
	Elisabeth Tisthamar
	Fast bosatt i Norge
	☒ Ja ☐ Nei
	Ideell andel
	1/1

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Rettt til vann og tilkobling til gardsnr 163/3 sin belte og eksisterende ledningsnett. Dette mot deling av utgifter til vedlikehold, med andre som er tilknyttet nettet.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Gjerstad 26.09.11	
Utstedeers underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jarle Tisthamar	Jarle Tisthamar

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Per-Gunnar Tisthamar	PER-GUNNAR TISTHAMAR
Adresse	
Tistam 6797 Utvik	
2. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Merete Tisthamar	MERETE TISTHAMAR
Adresse	
Tistam 6797 Utvik	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	---

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☐ Nei
Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☐ Nei
Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gift, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arververer og arververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

STANDARDFORSKRIFT FOR TØMMING AV SLAMAVSKILJARAR, TETTE TANKAR OG MINIRENSEANLEGG I NOMIL-OMRÅDET

 Stad, Bremanger, Gloppen og Kinn
 (Revidert 2023)

Forskrifta gjeld frå 01.01.2025.

Føreskrifta er vedteken i

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| ▪ 13.12.2024 Stad kommunestyre | Sak 24/178 |
| ▪ 17.12.2024 Bremanger kommunestyre | Sak 097/24 |
| ▪ 30.10.2024 Gloppen kommunestyre | Sak 092/24 |

Heimel:

 Forskrift gjeve i medhald av Lov av 13. mars 1981 nr 6 " om vern mot forurensninger og om avfall"
 (Forurensningsloven) § 26, 30 og 34, 83.

Nordfjord Miljøverk IKS vert i forskrifta skrive NoMil.

INNHALD:

- § 1 Formål og mynde
- § 2 Verkeområde
- § 3 Rettleing til forskrifta
- § 4 Definisjonar
- § 5 Innsamling av slam
- § 6 Abonnenten sine plikter
- § 5 NoMil sine plikter og rettar
- § 6 Abonnentane sine plikter og rettar
- § 7 Rettar og plikter til kommunen og den som utfører tømning
- § 8 Registrering nye tankar, bygningar
- § 9 Tømmefrekvens
- § 10 Gebyr
- § 11 Unntak
- § 12 Klage
- § 13 Sanksjonar og straff
- § 14 Iverksetjing

§ 1 FORMÅL OG MYNDE

Forskrifta har som formål å sikre miljømessige, økonomisk og helsemessig forsvarleg tømming, transport og slutthandsaming av slam frå slamanlegg i kommunen.

NoMil er av kommunestyra tildelt einerett, og overtek med heimel i denne forskrifta kommunen sine rettar og plikter for saker som gjeld innsamling, transport og handsaming av slam. NoMil overtek eigedomsretten til slammet som vert samla inn av eller til NoMil.

§ 2 VIRKEOMRÅDE

Forskrifta gjelde tømming og/eller avvatning og transport av avløpsvatn og slam frå alle private slamavskiljarar, tette tankar, minireinseanlegg og kommunale anlegg mv. frå dei eigedomane som er omfatta av den kommunale slamtømmeordninga.

Alle eigedommar mv. der det er slike anlegg skal være med i den kommunale ordninga og betale for tømming. Forskrifta gjeld også for tømming av tette oppsamlingstankar med ubehandla sanitært avløpsvatn og slam jf. Forureiningslova § 26.

§ 3 RETTLEIING TIL FORSKRIFTA

NoMil kan gje nærmare rettleiingar og retningslinjer for gjennomføring av forskrifta sine føresegner, medrekna fastsette detaljkrav til mellom anna:

- Plassering av slamanlegg og oppstillingsplass for slambil.
- Uynskt stoff
- Kontroll og tilsyn av slamavskiljarar og minireinseanlegg
- Tilleggsstenester
- Tømmefrekvens

§ 4 DEFINISJONAR

Abonnent:

Eigar/festar av eigedom som er registrert i grunnboka med eige gards- og bruksnr., eige festenr. eller seksjonsnr., og som er tilknytt slamanlegg.

Det same gjeld festar av eigedom der festeavtale ikkje er registrert i grunnboka, men der festar eig dei bygningane som er plassert på tomte og utøver festerett slik det går fram av lov om tomtefeste.

Avløpsvatn:

Sanitært overvatn frå alle typar avløp. Gjeld hushaldningar, fritidsbustadar, og liknande som er omfatta av kommunale reglar for avløps- og reinseanlegg som er lagt under kommunal godkjenning. Gjeld og eigedomar som har separering av svartvatn og gråvatn. Svartvatn er avløp berre frå toalett, og gråvatn er anna avløpsvatn frå eigedomen.

Slam:

Er det faste stoffet etter avvatning eller reinsing av avløpsvatnet.

Rejektvatn :

Er returvatn etter avvatning av slammet.

Slamanlegg:

System med ein eller fleire tankar for oppsamling og/eller reinsing av avløpsvatn som til dømes slamavskiljar, tett tank, minireinseanlegg etc.

Tømmeplan:

Ein plan fastsett av NoMil for å gjennomføre ei effektiv og rasjonell tømming av slam for eit større område, som også tek omsyn til tømmefrekvens i gjevne utsleppsløyve.

Ordinær tømming:

Planlagt tømming etter fastsatt tømmefrekvens.

Ekstratømming:

Tilleggstømming utanom fastsett tømmeplan 14. dagar etter innmeldt tømming.

Nødtømming:

Tømming som gjennomførast innan 24 timar

§ 5 INNSAMLING AV SLAM

I samsvar med Forureiningslova § 26 er det tvungen kommunal slamtømming frå alle eigedommar i kommunen kor det oppstår slam som er omfatta av slamtømmingsordninga.

Ingen kan utføre tømming av slam frå sanitæranlegg utan skriftleg samtykke frå NoMil.

Forskrifta gjeld for heile kommunen, med mindre kommunen sjølv har unnateke einskilde eigedomar eller geografiske område der det ikkje er tilfredsstillande tilkomst

§ 6 ABONNENTEN SINE PLIKTER

Abonnenten pliktar å innordne seg til ein kvar tid gjeldande tømmeplan. Dersom abonnenten etter førehandsvarsel ikkje har klargjort slamanlegget inkl. tilkomstveg for tømming, eller frakta fram slammet mv. blir ikkje ordinær tømming gjennomført. Ekstrakostnader som NoMil blir påført må då dekkast av abonnenten, jf. § 34 i forureiningslova.

Abonnenten skal sørge for at anlegget er tilgjengeleg for tømming. Lok skal vere køyresikre når dei kan bli utsett for overkøyning. Overdekking av kumlok med snø, is, jord osv. skal fjernast av abonnenten før tømming vert utført. Kumlok må merkast med pinne/stikke for at det skal vere lett å finne. Tre og busker som er til vesentleg hindring skal fjernast av abonnenten før tømming.

Slamanlegget må ikkje ligge meir en 50 meter frå køyrbar veg.

Køyreveg som skal brukast i samband med tømming, skal ha snuplass eller vere gjennomgåande, og dessutan ha kurvatur, stigningstilhøve, breidde og styrke som er godkjent for lastebil jf. Statens vegvesens handbok N100, bruksklasse BK10 med eit akseltrykk på minst 8 tonn og minst 10 meter lengde. Vegen må ha ei fri høgd på minst 4 meter.

Private vegar og fellestilkost vert normalt sett ikkje rekna som køyrbar veg.

Dersom NoMil skal nytta privat veg eller fellestilkost, kan NoMil krevja at det vert inngått skriftleg avtale om rett til å nytta den private vegen for innsamling av hushaldsavfall og kan stille vilkår om at vegen har naudsynt standard mv. betene den mobile slamavvatningseininga. NoMil kan gi nærare retningslinjer for krav til køyrbar veg i samband med slamtømming.

Dersom abonnenten ikkje har køyrbar tilkomstveg for slamtømmekøyretøy, kan NoMil pålegge at abonnenten utbetrar tilkomsten, eller at abonnenten sjølv sørger for at slammet blir frakta bort og behandla på ein helse- og miljømessig god måte. Slamhandteringa skal godkjennast av NoMil. Botnen i tanken kan vere maksimum 6 meter lågare enn høgaste terrengpunkt mellom tank og oppstillingsplass.

Anlegg som etter oppsett tømmeplan ikkje kan tømmast med slambil på grunn av vegstandard eller manglande tilkomstveg, kan bli tømt med anna tilpassa utstyr. NoMil tek avgjerd for kva for eigedomar som må tømmast med slikt utstyr. Heile anlegget må kunne tømmast frå same oppstillingsplass, og vere slik at bilen står tilnærma horisontalt under tømming. Den som tømmer anlegget har rett til å plassere naudsynt utstyr på eigedommen for å få utført tømming.

Eventuelle låseanordningar og avstengingar etc. av slamanlegg skal avtalast med, og godkjennast av NoMil, eller den NoMil har delegert oppdraget til.

NoMil eller den som tømmer har ikkje ansvar for skade på privat veg og snuplass, med mindre det kan påvisast at ein har vore aktlaus. Det er eigar si plikt å sørge for at tømming kan utførast.

Eigar må ta kontakt med NoMil eller renovatør dersom tanken skal tømmast utanom den fastsette tømmeplanen.

Abonnentar som har tank/tankanlegg med avvik, varslar NoMil kommunen om feil og manglar som må utbetrast. Kommunen har oppfølgingsplikt, og fakturerer eigedomen for ekstra kostnader som påløper med dette. Abonnenten er pliktig til å melde frå om endring i tekniske installasjonar og anleggsutføring, jf. Plan- og bygningslovens føresegner.

Avløpsvatnet skal ikkje bli tilført uønskt stoff som medfører redusert slamkvalitet, redusert reinsegrad, helsefare eller andre miljøulempar. Berre toalettpapir, avløpsvatn og urin/ekskrement kan skylast ned i tanken. Ved tømming av slamavskiljarar blir innhaldet suge opp og separert, reinsa vatn blir returnert på tanken.

Ved tømming av tette septiktankar blir heile tanken tømt utan retur av reinsa vatn. Tanken må ikkje innehalde framandelement som f.eks. Q-tips, bleier, bind, våtserviettar, moppar, tekstilar etc.

Det er også viktig at tanken ikkje blir tilført større mengder med frityrolje osv. Dette må i staden bli levert i tette behaldarar på en gjenvinningsstasjon.

Ureining kan føre til at tanken ikkje lar seg tømme. Slike framandelement løyser seg dårleg opp og tettar og øydelegg rør, slangar og filtre i avvatningseiningane.

Dersom husstanden gjentatte gonger kastar framandelement eller anna i tanken som skaper driftsproblem for slambehandlinga, kan abonnenten bli belasta med ekstra behandlingsgebyr.

Når ein eigedom med eige slamanlegg blir kopla til offentleg kloakksystem skal det gjennomførast ei sluttømming slik at alt sanitærvatn blir behandla på godkjent måte.

§ 7 RETTAR OG PLIKTER TIL KOMMUNEN OG DEN SOM UTFØRER TØMMING

NoMil skal sørge for tømming av slamanlegg, uansett kor ofte systemet må tømmast.

NoMil fastset i samråd med renovatør tømmeplan, og pliktar å sende varsel om tømming til abonnenten seinast 2 veker før tømming skal skje. Fritidsabonnentar skal varslast seinast 4 veker før tømming.

NoMil pliktar å tømme alle anlegg som er omfatta av denne forskrifta, og i tråd med den tømmefrekvens som er omtala i § 6-1. For å dekke abonnenten sitt behov, skal NoMil i tillegg til ordinær tømming, og kunne tilby ekstratømming.

NoMil har rett til å tilbakeføre rejevatn frå slambil til slamavskiljar som blir tømt. Tømming skal utførast slik at dei som bur der ikkje bli unødige plaga av støy og lukt.

Etter tømming skal anlegget forlatast i lukka stand, grunder, dører og porter skal vere lukka. I dei tilfelle der abonnenten ikkje har bustad på den adressa der tanken/tankane ligg, skal vedkomande varslast etter utført tømming.

§ 8 REGISTRERING AV NYE TANKAR, BYGNINGAR

Kommunane melder inn til NoMil når bruksløyve vert gjeve for bygning med slam.

Når bruksløyve er gjeve, vert bygning og tank lagt inn med tømming frå neste tømmerunde. (bygningar utan bruksløyve har ikkje dekning i forsikring og liknande, og tinging av tømming av tankar utan bruksløyve vert fakturert som ekstra tømming eller naudtømming.)

§ 9 TØMMEFREKVENNS

Tømmefrekvens for slamanlegg skal vere i samsvar med gjeldande forskrifter og løyve.

Tømming skal utførast:

- kvart 2. år for eigedom med fast busetting tilknytt slamavskiljar (standard ordning)
- kvart 4. år for eigedom utan fast busetting tilknytt slamavskiljar og for fritidsbustad
- kvart år for eigedom med tett tank skal tømmast, ekstra tømming før neste ordinære tømmerunde vert i tillegg til ordinær pris, fakturert for ekstra tømming.
- eigedomar som treng tømming før neste ordinære tømmerunde, vert det i tillegg til ordinær pris, fakturert for ekstra/nød tømming.
- andre slamanlegg, prefabrikkerte reinseanlegg med vidare skal tømmast etter behov.
- minireinseanlegg skal tømmast etter avtale/spesifikasjon frå leverandør av anlegget.

§ 10 GEBYR

I medhald i forureiningslova sin § 34, skal NoMil krevje gebyr frå abonnentar som blir omfatta av denne forskrifta.

Gebyret dekker ordinær tømning. Kostnader ved ekstratømming/ nødtømming kjem i tillegg til ordinært gebyr, og skal betalast av abonnent.

Om abonnenten nektar tømning, eller at det av ein eller annan grunn ikkje kan føretakast tømning, skal det likevel betalast gebyr. Gebyret vert innkravd av NoMil i samsvar med gebyrregulativet vedtatt årleg av kommunestyret.

Gebyrplikta gjeld også for eigedommar som ikkje er i bruk. Unntak frå krav om tvungen tømning og gebyrplikt kan imøtekomast når vatnet er avstengt og plombert av godkjent rørleggjar (kommunen har eigen gebyrsats for avstenging/plombering). Tanken skal tømmast før plombering. Kostnader ved plombering og evt. opning blir bestilt/dekkes fullt ut av abonnenten. Ferdigmelding for dette skal sendast både til kommunen og NoMil.

Standard gebyr gjeld for eigedom/bueining med fast busetnad som har tømmeffrekvens kvart 2. år, tankar over 4,5m³ vert fakturert etter m³ og oppmøte kostnad. Redusert gebyr gjeld for fritidsbustad og bustadhus som ikkje er i bruk som har tømmeffrekvens kvart 4. år.

Gebyr for tette tankar med tømmeffrekvens kvart år etter eigen sats. Gebyr for næringseigedomar og industribygg vert vurdert individuelt ut frå storleik.

Gebyret skal dekke alle kostnader som NoMil, eller den ansvaret er delegert til, har med innsamling, transport og handsaming av slammet.

Gebyr for slamtømming med påløpte renter og kostnader er sikra med lovbestemt pant etter panteloven § 6-1. Om renteplikt ved for sein betaling og inndrivning av gebyr gjeld reglane i lov 6.juni 1975 nr.29 om eigedomsskatt til kommunane § 26 og § 27 tilsvarende.

Ved registrering av nye abonnentar eller ved endring av eksisterande abonnement, blir nytt gebyr rekna frå den fyrste i månaden etter at endringa er meldt til NoMil, eller den ansvaret er delegert til. Tilsvarende blir gebyret rekna fram til den siste dagen i månaden der gebyrplikta vert avslutta. Ved endring av tømmeffrekvens frå kvart 4. år til kvart 2. år, må ein dekke inn justert gebyr frå sist gjennomført tømning til start ny ordning og neste tømmerunde.

Kommunale og private fellesanlegg for fleire bustadhus, bustadfelt, verksemdar, industriområde og andre typar byggeområde eller tettstadar, skal tømmast i samsvar med det som er oppgjeve i utsleppsløyve, eller når NoMil/kommunen vurderer at tømning må gjerast.

§ 11 UNNTAK

Kommunen kan etter skriftleg og grunngjeven søknad, gje dispensasjon frå denne forskrifta. Abonnent kan søkje om endra tømmeffrekvens. Frekvens kan berre justerast slik at dei vert tilpassa ordinær gjennomføring av tømning. Søknaden må være grunngitt. Fritak forutsett at det ikkje er fare for ureining og forutsett at slamanlegg, eller tank vert plombert. Ved innvilga søknad om fritak blir abonnementet avslutta frå 1. termin etter at stadfesting om plombert tank er mottatt.

NoMil kan i spesielle tilfelle etter søknad gje dispensasjon frå ein eller fleire av føresegnar i forskrifta. Det er en forutsetning at en slik dispensasjon er i tråd med forskriftas formål. Det kan settast vilkår ved dispensasjonen.

§ 12 KLAGE

Forvaltningslova gjeld for handsaming av saker etter denne forskrifta. NoMil kan gje pålegg og kan treffe vedtak etter denne forskrifta.

Enkeltvedtak som er gjort av NoMil med heimel i forskrifta kan påklagast i medhald av § 85 i forureiningslova.

Enkeltvedtak treft av NoMil kan klagast på til særskild klagenemnd for NoMil, jf forvaltningslova § 28, 2. ledd, 2. punktum. Vedtak i den særskilde klagenemnda er endelege.

Enkeltvedtak treft av representantskapet i NoMil, kan klagast på til departementet, jf forvaltningslova § 28, 2. ledd, 3. punktum.

For enkeltvedtak etter offentleglova er Statsforvaltaren klageinstans, jf. offentleglova § 32, jf. offentlegforskrifta § 11.

For enkeltvedtak gjort av eigarkommunane i NOMIL, er overordna kommunalt organ, eventuelt overordna statleg organ klageinstans.

§ 13. SANKSJONAR OG STRAFF

NoMil kan pålegge den enkelte abonnent å utbetre eller etablere nye slamanlegg viss dette er naudsynt for å sikre tilstrekkeleg kapasitet i anlegget, for å sikre god behandling av slammet eller for å hindre at det oppstår unødige utslepp. Brot på denne forskrifta kan straffast med bøter jf. Ureiningslova kapitel 10 § 79 annet ledd.

§ 14 IVERKSETJING

Denne forskrifta trer i kraft frå 01.01.2025 når alle eigarkommunane i NoMil har vedteke forskrifta.

Frå same tidspunkt vert tidlegare «Standardforskrift for tømning av slamavskiljarar, tette tankar og minireinseanlegg i NoMil-området» oppheva.

Organ: STYRET	Arkivkode:	Saks nr.: 28/24	
Møtestad: Sandane	Kode:	Sakshandsamar: IBA	Dato: 23.09.2024

GEBYRFORSKRIFT FOR NORDFJORD MILJØVERK IKS 2025 FRAMLEGG TIL BEHANDLING I KOMMUNANE

I samsvar med Forureiningslova § 34 og Forvaltningslova § 37 gjeld følgjande abonnementsystem for Nordfjord Miljøverk frå 1.1.2025. Prisane i parentes er eks. mva.

1. STANDARDABONNEMENT

I dette abonnementet inngår fire 140 l behaldarar
Henting av våtorganisk avfall kvar 2. veke
Henting av restavfall kvar 4. veke
Henting av returpapir/plast kvar 4. veke
Henting av glas og metall kvar 12. veke

Pris pr. abonnement pr. år. **kr. 5.018,40** (4.014,70)

2. STANDARD MED FRÅDRAG - EINSLEG

I dette abonnementet inngår fire 140 l behaldarar
Husstandsstorleik 1 person
Henting av våtorganisk avfall kvar 2. veke
Henting av restavfall kvar 4. veke
Henting av returpapir/plast kvar 4. veke
Henting av glas og metall kvar 12. veke

Pris pr. abonnement pr. år **kr. 4.098,10** (3.278,50)

3. RABATTORDNINGAR

A) HEIMEKOMPOSTERING:

Krav for komposteringsrabatt på renovasjonsgebyret er godkjent varmkompostbinge som er i drift heile året og skriftleg avtale med NoMil.
Abonnentar som delar dunkar og som har felles heimekompostering, vil begge få fullt frådrag. Abonnentar som har kompostavtale kan kostnadsfritt hente ein sekk kompoststrø pr. år på næraste gjenbruksstasjon.
NoMil gjev eit tilskot til kjøp av kompostbinge på 25% av prisen, maksimum kr 750,-.

Fråtrekk for kompostering, standard: **kr. 1.258,50** (1.006,80)

Fråtrekk for kompostering, einpersonshushald **kr. 874,60** (699,70)

B) RABATT FOR DELING: **kr. 920,30** (736,20)

C) RABATT FOR ENSLIG (einpersonhushald) **kr. 920,30** (736,20)

Sign. :	
---------	--

Organ: STYRET	Arkivkode:	Saks nr.: 28/24	
Møtestad: Sandane	Kode:	Sakshandsamar: IBA	Dato: 23.09.2024

4. FRITIDSABONNEMENT

Dette er abonnement for fritidseigedomar som er i bruk mindre enn 4 månader pr. år. Ingen kan ha fast bustadadresse ved fritidseigedommen. Denne abonnementtypen har ikkje egne dunkar.
Det er sett ut konteinarar i alle kommunane, og abonnentane fraktar avfallet til næraste hyttekonteinar med små innkastluker berekna ordinære bærepesar.

Gebyr er delt inn i følgjande tre kategoriar:

Kategori 1 (høg sats) 50% av standard gebyr **kr 2.509,20** (2.007,40)

Abonnenteiningar der det ikkje er fastbuande, og som oppfyller alle 3 kriteria :

- Innlagt straum
- vatn og avlaup
- Veg som er køyrbar heile året eller båtbyggje (under ein km frå hytta/huset)

Kategori 2 (middels sats) 30% av standard gebyr **kr 1.505,10** (1.204,40)

Abonnenteiningar der det ikkje er fastbuande, og som ikkje fell inn under kategori 1-3-4 og som oppfyller minst 1 av kriteria i kategori 1

Kategori 3 (låg sats) 10% av standard gebyr **kr 501,80** (401,50)

Abonnenteiningar som er større enn 20m2 BRA, og som ikkje oppfyller nokon av kriteria i kategori 1-2-4

Kategori 4 (fritak)

Abonnenteining mindre eller lik 20 m2 BRA.
(Standardforskrifta §2 Definisjonar, 3. avsnitt)
Huseigar kan søkje om fritak for abonnenteining som står til nedfalls.

Gebyret gjev fritidsabonnentane rett til levering av hushaldningsavfall i hyttekonteinarar.

5. PRIS FOR KVAR FRAKSJON OG DUNKSTORLEIK

Abonnentar kan kombinere ulike storleikar på dunkar og fordelt på ulike fraksjonar. Dunkstorleik og fraksjon vert då prisa slik:

Restavfallsbeholdar:	140 l	kr. 1.657,90	(1.326,30)
	240 l	kr. 2.277,30	(1.1821,90)
	660 l	kr. 4.881,40	(3.905,20)
	1000 l	kr. 7.755,30	(6.204,30)

Henting kvar 4. veke. Større behaldarar etter nærare avtale.

Sign. :	
---------	--

Organ: STYRET	Arkivkode:	Saks nr.: 28/24	
Møtestad: Sandane	Kode:	Sakshandsamar: IBA	Dato: 23.09.2024

Returpapirbeholdar:	140 l	kr. 1.275,10	(1.020,10)
	240 l	kr. 1.616,40	(1.293,10)
	660 l	kr. 3.066,90	(2.453,50)
	1000 l	kr. 4.648,00	(3.718,40)

Henting kvar 4. veke.
Større behaldarar etter nærare avtale.
Styret får fullmakt til å fastsetje prisen på større behaldarar/konteinarar.

Våtorganisk avfallsbeholdar:	140L	kr. 2.085,40	(1.668,30)
Henting kvar 2. veke. (det er ikkje høve til større behaldar)			

Konteinar for glas og metall:	140 L	kr. 107,90	(86,30)
Henting kvar 12. veke. (det er ikkje høve til større behaldar)			

6. DELING

Abonnentar kan gå saman om felles behaldarar, og dermed få redusert gebyr.
Krav for å inngå delingsavtale er at eigedomane er naboar, eller ligg innanfor rimeleg avstand (300-500 m). Hovudregelen er at dersom ein skal ha fråtrekk for kompost samstundes som ein delar, er det eit krav at begge abonnentane komposterer.

Ved deling av behaldarar kan det ikkje delast mellom så mange bueiningar at volumet vert for lite i høve til behovet. Dette vert vurdert av NoMil i kvart tilfelle.

7. ½-ÅRSABONNEMENT

For abonnentar med avgrensa bruk gjennom året, utleigehytter, campingplassar, hotell som er i bruk inntil 6 månader kvart år. Her kan det inngå behaldarar med varierende storleik som vert tømd i ordinære henterutinar. Renovasjon skal gjennomførast halve året (mai – okt.). Pris: 50% av prisane som går fram i punkt 5.

8. FORSAMLINGSHUS

NoMil tilbyr renovasjonsordning for forsamlingshus etter nærare avtale.

9. KJØP AV ENKELTSEKKER

Enkeltsekkar til restavfall kan kjøpast ved gjenbruksstasjonane.
Prisen pr. sekk skal dekke inn henting og behandling.

Organ: STYRET	Arkivkode:	Saks nr.: 28/24	
Møtestad: Sandane	Kode:	Sakshandsamar: IBA	Dato: 23.09.2024

Pris for enkeltsekk:	kr. 133,80	(107,10)
Pris for 1 rull å 10 sekkar:	kr. 1.162,00	(929,60)

10. INN- OG UTLIVERING AV DUNKAR - ENDRINGAR:

Gebyr ved utlevering/henting av behaldar ved endring av abonnement,

Pris pr. behaldar	(140 liter og 240 liter):	kr. 391,10	(312,90)
	(660 liter og 1000 liter)	kr. 589,30	(471,40)

Det er ikkje gebyr for utlevering/henting ved start og avslutting av abonnement.

11. BETALINGSREGLAR, JUSTERING M.V.

Gebyret skal årleg vedtakast av kommunestyra i medlemskommunane.
Gebyret skal betalast frå og med fyrste heile månad etter at abonnementet er teke i bruk.

Ved nybygg skal renovasjonsgebyret betalast frå og med fyrste heile månad etter at innflytting skjer eller frå bruksløyve/ferdigattest kan gjevast.
Gebyret skal innkrevjast av NoMil og kan betalast i to terminar årleg.

Gebyret vert rekna fullt ut for husvære som vert brukt meir enn 6 månader kvart år.
Eigar av gards-/bruksnummeret er ansvarleg for abonnementet.
Fakturagebyr kr. 35,- inkl. mva vert belasta ved utsending av faktura/avtalegiro pr. post.

Ved for sein betaling vil abonnentane få tilsendt purring/ betalingsoppmoding frå eksternt innkrevjingsselskap belasta med purregebyr og rente.

12. GEBYR FOR LEVERING AV AVFALL TIL NOMIL SENTRALMOTTAK

Gebyret vert fastsett av styret i NoMil på bakgrunn av vekt/volum og avfalls gruppe.
Det skal minimum vere kostnadsdekning.

13. GEBYR FOR NÆRINGSABONNEMENT

Gebyret vert fastsett av styret i NoMil på bakgrunn av dunkstorleik og fraksjon.
Det skal minimum vere kostnadsdekning.

Sign. :	
---------	--

Sign. :	
---------	--

STANDARDFORSKRIFT FOR HUSHALDNINGSAVFALL

I NOMIL-OMRÅDET

Stryn, Stad, Bremanger og Gloppen, Kinn

(Revidert 2005, 2007, 2010, 2011, 2019 og 2025)

Forskrifta gjeld frå 13.03.2025.

Føreskrifta er vedteken i

- Stad kommunestyre den 13.12.2024
- Bremanger kommunestyre den 17.12.2024
- Gloppen kommunestyre den 30.10.2024 / 20.03.2025
- Kinn kommunestyre den 13.03.2025
- Stryn kommunestyre 18.12.2024 med følgjande vedtak:

Framlegg til ny standardforskrift blir godkjent med unntak av §16 punkt 16.3, avsnitt 7; Tvungen fritids-renovasjon gjeld likevel ikkje eigedom med meir enn ein kilometer til næraste køyrbare heilårsveg. Dagens ordning for fritidseigedommar vert vidareført

Denne forskrifta er gjeve med heimel i LOV-1981-03-13-6 Lov om vern mot forureiningar og om avfall (forureiningslova) §§ 30, 31, 33, 34, 37, 48, 49, 50, 79 og 85.

Nordfjord Miljøverk IKS vert i forskrift skrive NoMil.

INNHOLD:

KAPITTEL 1 – GENERELLE VILKÅR

- § 1 Føremål
- § 2 Mynde
- § 3 Verkeområde
- § 4 Definisjonar
- § 5 Handsaming av visse typar hushaldningsavfall
- § 6 Tvungen renovasjonsordning

KAPITTEL 2 – INNSAMLING M.V. AV HUSHALDNINGSAVFALL

- § 7 NoMil sine plikter og rettar
- § 8 Abonnentane sine plikter og rettar
- § 9 Innkjøp og vedlikehald av oppsamlingsutstyret
- § 10 Bruk av oppsamlingsutstyret
- § 11 Plassering av oppsamlingsutstyr
- § 12 Krav til køyreveg
- § 13 Avfall som vert samla inn ved eigne ordningar

KAPITTEL 3 – GEBYR

- § 14 Fastsetting og betaling av gebyr
- § 15 Reduksjon i gebyr
- § 16 Fritak
- § 17 Utrekning av gebyr
- § 18 Innkreving, renter mm.

KAPITTEL 4 – KLAGE OG STRAFF

- § 19 Klage
- § 20 Straff

KAPITTEL 1 – GENERELLE VILKÅR

§ 1 FØREMÅL

Forskrifta skal sikre ei miljømessig, samfunnsøkonomisk og helsemessig forsvarleg handtering av hushaldningsavfall i eigarkommunane i tråd med lovverk og nasjonal avfallspolitikk. Forskrifta skal ta i vare kommunane sine plikter og gjeldande planar for avfallsområdet, og hindre ulovleg innsamling og handtering av hushaldningsavfall.

NoMil skal legge til rette for gode gjenvinningsordningar og stimulere til kjeldesortering av hushaldningsavfall, samt informere og drive haldningsskapande arbeid slik at fleire får forståing for miljøretta avfallshandtering.

§ 2 MYNDE

Gjennom forskrifta blir NoMil delegert einerett frå eigarkommunane Bremanger, Gloppen, Kinn, Stad og Stryn, til å gjennomføra forskrifta sine bestemmingar og føremål. NoMil blir og gjennom forskrifta delegert mynde til å treffa enkeltvedtak, jf. Forureiningslova § 83.

Eineretten gjev NoMil rett til innsamling og handsaming av hushaldsavfall innanfor forskrifta sitt verkeområde. NoMil kan tildele heile eller delar av eineretten til eventuelle dotterselskap. Utan samtykke frå NoMil kan ingen andre samla inn eller handsame hushaldsavfall.

§ 3 VIRKEOMRÅDE

Forskrifta gjeld for det ansvarsområdet der kommunane er tildelt forureiningsmynde etter Forureiningslova med tanke på hushaldsavfall. Forskrifta inneheld bestemmingar for hente- og bringeordningar for hushaldningsavfall, samt bestemmingar knytt til kjeldesortering, oppbevaring, innsamling og behandling av alt hushaldningsavfall.

Alle Abonnementeiningar som fell inn under forskrifta sitt verkeområde er omfatta av renovasjonsordninga, jf. forureiningslova §30. Forskrifta omfattar og avfallsgebyr og prinsipp for fastsetting av dette, jf. forureiningslova §34. Avfallsprodusentar med næringsavfall er ikkje omfatta av denne forskrifta. Desse kan likevel på visse vilkår slutte seg til innsamlingsordninga, for å levere avfall i samsvar med forureiningslova §32. NoMil kan utarbeide nærare retningslinjer og detaljkrav for gjennomføring av denne forskrifta.

§ 4 DEFINISJONAR

Abbonent: Eigar, festar eller heimelshavar av Abonnementeining som inngår i renovasjonsordninga. For eigedom som er bortfesta for 30 år eller meir, eller der festar har rett til å få festet forlenga slik at samla lengd av festet vert 30 år eller meir, reknast festar som abonnent. I burettslag og sameige er burettslaget eller sameiget abonnent.

Abbonementeining: Ei slik eining er definert på ein av dei følgjande måtane:

- a. Eit hus eller husvære/bueining som er definert som bustad i eigedomsregister

- b. Husvære/bueining med eige kjøkken (utleigeleilegheit) eller inntil 5 hyblar som deler felles kjøkken når samla avfallsmengde er høgare en standard renovasjonsordning, i eit hus som er definert som bustad i eigedomsregjester.
- c. Hytte/fritidshus eller fritidshusvære
- d. Campingvogn og anleggsbrakke oppstilt i 3 månader eller meir utanfor godkjent campingplass med eiga renovasjonsordning

Bueining/husver: Sjølvstendig bueining som er lagt til rette for varig opphald, med tilgang til kjøkken eller anna innretning for matstell og kvile. Bueining/husver er omfatta av forskrifta dersom ho er permanent oppsett som bustad eller har fungert som ei bueining i tre månader eller meir og buføremål er det sentrale.

Hybel/leilegheit/utleigedel med tilgang til kjøkken skal reknast som bueining/husver sjølv om ikkje oppført i eigedomsregister.

Ein fast plassert mobil eining som i praksis blir brukt som bustad eller til bustadføremål blir og rekna som bueining. Ein bustad kan innehalde fleire bueiningar.

Bustad: Bygningstype 100 til 199 etter NS3457 som brukast til bustadformål. Som husvære/bueining reknast også fritidsbustad og permanent oppsett campingvogn nytta til bustadformål. Bygningar må ha større BRA enn 20 m², rekna etter NS 3940, for å utløyse gebyrplikt.

Eigedom: Fast eigedom definert med eit eige gards- og bruksnummer, festenummer og/eller seksjonsnummer i eigedomsregister. Seksjon etablert i samsvar med lovgjevinga om eigarseksjonar reknast som sjølvstendig eigedom.

Fritidsbustad/-bygg: Bueining som kan nyttast i fritidssamanheng og ikkje blir nytta som fast bustad, og eigedomar som er registrert i matrikkelregisteret som fritidsbustad eller hytte. Ein kvar bueining utan fast heilårsbusetnad, men som er innreia for kvile og matstell, har som ein hovudregel jf.. forskrift § 6.5.1 eit fritidsabonnement. Ved tvil avgjer NoMil kva som skal reknast som fritidsbustad.

EE-avfall (elektrisk og elektronisk avfall): Kasserte elektriske og elektroniske produkt som går på straum eller batteri og definert i avfallsforeskrifta kapittel 1.

Farleg avfall: Avfall som ikkje hensiktsmessig kan handterast saman med forbruksavfall fordi det kan medføre alvorleg forureining eller fare for skade på menneske eller dyr jf.. avfallsforskrifta kapittel 11.

Gjenbruksstasjon: Stasjonært bemanna mottak for farleg avfall, samt kjeldesortert ordinært avfall som ikkje inngår i henteordning.

Hentestad/Tømmestad/Oppsamlingsplass: Godkjente areal der abonnenten plasserer oppsamlingseiningane ved innsamling. Hentestaden kan vere felles for fleire abonnentar.

Hushaldningsavfall: Avfall frå private hushaldningar, medrekna større gjenstandar som inventar og liknande, jf.. Forureiningslova § 27 og § 27a.

Ved tvil fastset NoMil kva som er hushaldningsavfall

Næringsavfall: Avfall frå offentlege og private verksemder og institusjonar jf.. Forureiningslova § 27 og § 27a.

Ved tvil fastset NoMil kva som er næringsavfall.

Renovasjonsbil: Lastebil med komprimator og akseltrykk på minst tonn 8 og minst 10 meter lengde brukt ved innsamling av avfall.

§ 5 HANDSAMING AV VISSE TYPAR HUSHALDNINGS- AVFALL

Avfallsgrupper som til dømes farleg avfall, EE-avfall, stål og større gjenstandar som ikkje er med i den organiserte henteordninga, skal bringast til gjenbruksstasjonar, andre godkjente avfallsmottak eller gjennom særskilte ordningar som vert kunngjort av NoMil.

Medisinrestar skal leverast til apotek som har godkjent ordning for slikt avfall. Avfall som er eksplosivt, radioaktivt, eller smittefarleg må leverast til mottak med særskilt løyve til dette, overleverast til lokal politimyndigheit eller andre som med heimel i lov, kan ivareta avfallet forsvareleg.

§ 6 TVUNGEN RENOVASJONSORDNING

6.1

Alle Abonnementeingingar som fell inn under forskrifta sitt verkeområde vert omfatta av forskrifta og renovasjonsordninga, jf. Forureiningslova § 30. Dette omfattar og einskild seksjonert del av bygning, kvar einskild sjølvstendig bueining der det kan oppstå hushaldsavfall, og hytter og fritidseigedomar.

6.2

NOMIL kan etter søknad, jf. § 16, frita einskilde Abonnementeingingar frå forskrifta, renovasjonsordning og gebyrplikten, jf. Forureiningslova § 30.

6.3

Bygningar og/eller Abonnementeingingar som har BRA likt, eller mindre enn 20 m² vert ikkje omfatta av tvungen renovasjon og utløyer ikkje gebyrplikt.

6.4

Forskrifta gjeld og for alt hushaldsavfall som oppstår i hytter og fritidseigedomar, og inneheld prinsipp for gebyrfastsetting etter kategoriar og med differensierte satsar avhengig av kategori, jf.. § 16

6.5

Verksemder med avfall og som ikkje er rekna som abonnementseining etter § 3, kan søkje seg til renovasjonsordninga. For slik verksemd gjeld reglane i denne forskrifta så langt dei passar.

6.6

Andre aktørar (t.d. private renovasjonsselskap), kan berre få løyve til innsamling av hushaldningsavfall gjennom særskilt avtale med NoMil.

KAPITTEL 2 – INNSAMLING M.V. AV HUSHALDNINGSAVFALL

§ 7 NOMIL SINE PLIKTER OG RETTAR

Avfallsfraksjonane skal hentast regelmessig etter tømmeffrekvens som er avgjort og kunngjort av NoMil.

Innsamlinga skal gjerast på ein slik måte at det medfører minst mogleg ulempe med omsyn til støy, lukt og liknande.

Renovatøren er pliktig til å ta med avfall som inngår i innsamlingsordninga, føresett at avfallet er lagt i rett behaldar, er tilfredsstillande sortert og sett frem på hentepunktet til rett tid.

Etter tømning skal renovatøren setje behaldaren tilbake til hentestaden med lukka lok og fjerne eventuelt søl frå tømninga.

Renovatøren kan legge ned behaldaren eller nytte eventuelt etablert sikring for å hindre at behaldaren kjem på avveggar under sterk vind mv. etter tømninga.

Det kan gjennomførast stikk kontroll av det sorterte avfallet. NoMil er ikkje pliktig til å ta med avfall som er feilsortert, eller framsett i oppsamlingsutstyr som ikkje er godkjent.

For rekkehus, bustadblokker og liknande tett busetnad, kan NoMil pålegge fleire abonnentar å bruke felles oppsamlingsutstyr, fellesanlegg som til dømes containrar, nedgravne avfallssystem eller liknande renovasjonsordningar.

NoMil kan og pålegge bruk av felles oppsamlingsutstyr i andre tilfelle, dersom særlege grunnar gjev grunn til dette.

Endring av abonnement til andre behaldarstorleikar skal som hovudregel berre skje etter bestilling frå abonnenten. Innanfor ramma av lovverket og denne forskrifta, kan NoMil pålegge abonnentane andre ordningar enn dei som først var godkjent, dersom det viser seg at avfallshandtering ikkje er forsvarleg eller at kommunane gjer vedtak om andre ordningar. Mellom anna kan abonnenten påleggast å auke behaldarvolumet.

NoMil skal informere abonnentane om endringar i tømmedag i samband med rørlege helgedagar og høgtider, og andre endringar i abonnementsstilhøva på eiga heimeside og sosiale media, ved bruk av SMS-varsling eller anna kunngjering.

NoMil kan vedta ytterlegare innsamlings- og mottaksordningar for spesielle avfallstyper.

NoMil skal bidra til at abonnentane kan nytte heimekompostering.

NoMil kan utarbeide og endre rettleiarar og retningslinjer med presisering og nærare utgreiing for forskrifta sine bestemmingar.

NoMil kan innanfor rammene av forureiningsregelverket endre renovasjonsordninga.

§ 8 ABONNENTEN SINE PLIKTER OG RETTAR

Abonnenten er ansvarleg for at bruken av oppsamlingsutstyret skjer i samsvar med denne forskrift og eventuelle rettleiarar og retningslinjer gjeve med heimel i forskrifta. Abonnenten er ansvarleg for å gje melding til NoMil om endringar i abonnementsstilhøva som t.d. eigarskifte, endring i avfallsmengde eller anna som har betydning for fastsetting av gebyr jf.. forskrift kapittel 3.

Oppsamlingsutstyr som til dømes avfallsbeholdar og container er NoMil sin eigedom, og skal stå att på eigedomen ved endring av abonnent. Abonnenten kan berre nytte oppsamlingsutstyr som er utlevert av NoMil.

Abonnenten skal plassere oppsamlingsutstyret på hentestaden til rett tid på tømmedagen. Om vèrtilhøva krev at oppsamlingsutstyret må sikrast for å unngå skade på utstyr eller andre gjenstandar, må det gjerast på ein måte som ikkje hindrar ei effektiv tømning.

Abonnentane pliktar å følgje med på kunngjeringar for avfallstømning i høgtider og ved rørlege heilagdaggar.

Bortkomme eller skadd oppsamlingsutstyr (utover normal slitasje) skal erstattast økonomisk av abonnenten. Abonnenten er ansvarleg for særskilt merking av behaldaren dersom dette vert kravd av NoMil.

Abonnenten er pliktig til å gjennomføre slik sortering av avfallet som NoMil til ei kvar tid gjer vedtak om. Dei som har avtale med NoMil om heimekompostering skal ha varmkompostering og skal ikkje ha matavfall i restavfallsdunken.

Det er forbod mot brenning av hushaldningsavfall og farleg avfall utanom særskilt godkjende forbrenningsanlegg.

§ 9 INNKJØP OG VEDLIKEHALD AV OPPSAMLINGSUTSTYRET

NoMil kjøper, leverer ut og eig oppsamlingsutstyret til kvar abonnent. Dette er tilpassa køyreruter, avfallsmengde og dei fraksjonar som skal kjeldesortrast. NoMil syter for vedlikehald og utskifting av utstyret. NoMil avgjer når ei eining må reparerast eller bytast, og føretak reparasjonar og utskiftingar etter behov.

Alt oppsamlingsutstyr vert merka med eit nummer som samsvarer med abonnementsidentifikasjonen. Abonnenten er pålagt å notere nummeret på avfallsbeholdarane.

Ved etablering av nedgravne avfallssystem i utbyggings- og fornyingsområder, er det krav om eigna areal med god tilkomst for lastebil, samt anna nødvendig infrastruktur. Utbygger har ansvar for prosjektering og planlegging, samt at nødvendige løyver og finansiering er på plass. Nedgravne avfallssystem er utbygger/abonnentar sin eigedom, og innkjøp og drift ligg derfor utanfor NoMil sitt ansvar.

Plassering, trafikktilhøve, krav til funksjonalitet og dimensjonering av utstyr skal godkjennast av kommune, vegmyndigheiter og NoMil. Andre abonnentar i området kan etter avtale med NoMil nytte det nedgravne avfallssystemet dersom kapasiteten er tilstrekkeleg, uavhengig av eigedomsretten til grunnen der løysinga er etablert.

NoMil kan gje nærare retningslinjer og vilkår for nedgravne avfallssystem.

§ 10 BRUK AV OPPSAMLINGSUTSTYRET

Oppsamlingsutstyret skal brukast slik at avfallet er sikra mot skadedyr og andre hygieniske ulemper. Abbonnenten skal syte for reinhald av utstyret.

Oppsamlingsutstyret skal ikkje nyttast til andre føremål enn til oppsamling av avfall i samsvar med denne forskrift.

NoMil er berre pliktige å ta med avfall som er rett sortert og plassert i rett og godkjent oppsamlingseining. Det må ikkje leggst flytande avfall, varm oske, avfall som kan skade mennesk og utstyr, eller avfall som er nemnt under § 5 i denne forskrift. Skarpe eller knuselege gjenstandar, fuktig avfall, avkjølt oske, støvsugarposar og liknande skal innpakkast før det vert lagt i oppsamlingsutstyret.

Det skal ikkje plasserast avfall ved sida av oppsamlingseingane

Fraksjonar som ikkje er med i ordinær henteordning skal handterast som omtalt i § 5 i denne forskrift.

Ved graverande eller gjentekne avvik i sortering av avfall, kan NoMil sine renovatørar nekte å tømme oppsamlingsutstyret før avfallet er rett sortert. Dersom abonnenten ikkje føl skrifteleg pålegg frå NoMil, skal saka rapporterast til kommunen for vidare oppfølging.

Oppsamlingsutstyret må ikkje overfyllest slik at lokket ikkje kan lukkast, og avfallet må ikkje pakkast fastare enn at det lett kan tømmast.

NoMil kan gje skrifteleg pålegg om endring av abonnement tilpassa faktisk avfallsmengde, medrekna å utplassere auka oppsamlingsvolum som stettar NoMil sine krav.

Det er forbode å legge avfall frå bustad eller verksemdar i felles oppsamlingsutstyr som er tenkt til hytte og fritidsabonnentar, turistar o.l.

§ 11 PLASSERING AV OPPSAMLINGSUTSTYR

Som ein hovudregel kan abonnenten sjølv bestemme kvar oppsamlingsutstyret skal plasserast på eigedomen utanom tømmedagane. Plasseringa må ikkje vere til sjenanse for andre verken ved oppbevaring eller i samband med tømming, og elles ikkje plasserast i strid med denne forskrift, plan og bygningslova, grannelova, veglova eller andre lover og forskrifter.

Hentestaden er staden der renovatøren hentar oppsamlingsutstyret og tømmer det i renovasjonsbilen. Hentestaden skal vere ein trafiksikker plass ved køyrbar veg ikkje meir enn 5 meter frå køyreveg. Tilkomsten til oppsamlingsutstyret skal vere fri for hindringar og snø og is som kan gjere hentinga vanskeleg.

I periodar med snø og is, kan det vere nødvendig å ha ei anna plassering av oppsamlingsutstyret enn for resten av året. NoMil kan i slike tilfelle pålegge Abbonnenten ei mellombels plassering.

På hentestaden skal oppsamlingsutstyret vere plassert lett tilgjengeleg på eit flatt og fast underlag på terrengnivå slik at renovatøren slepp å løfte oppsamlingsutstyret. Oppsamlingsutstyret skal vere godt synleg frå renovasjonsbilane.

NoMil kan fastsette eigna hentestadar for å få til ei effektiv og trafiksikker innsamling. I tettbygd strøk skal abonnentane nytte felles oppsamlingsplassar eller felles utstyr der NoMil krev det.

Abbonnenten skal syte for at oppsamlingsutstyret vert henta tilbake til eigedomen frå hentestaden same dag som tømminga har funne stad.

Oppsamlingsutstyr skal ikkje stå plassert på hentestaden utanom tømmedag.

NoMil kan fastsette anna hentestad etter særskild søknad grunna sjukdom, uføre, funksjonshemming o.l. som er dokumentert med helseattest. Henting av avfall på andre stadar en hentestad ved køyrbar veg, kan etter avtale utførast som ei tilleggsteneste mot ekstra betaling til sjølvkost. Det skal då ikkje vere andre bebuarar knytt til bustaden som ha normal funksjonsevne, og som kan sette dunkar fram til hentestad.

Innsamling av avfall frå hytte- og fritidseigedomar vert gjennomført som ei leveringordning. NoMil plasserer ut særskilt oppsamlingsutstyr på stadar fastsett av NoMil, basert på kor mange hytter/fritidseigedomar det er i det enskilde området. Etter søknad kan fritidseigedom få utlevering restavfallsbeholdar eller delta i ordinær renovasjonsordning som for bustadeigedommar.

Avfall frå fritidseigedomar vert handsama i samsvar med gjeldande krav til kjeldesortering.

§ 12 KRAV TIL KØYREVEG

Køyreveg som skal brukast i samband med renovasjonsordningar, skal ha snuplass eller vere gjennomgåande, og dessutan ha kurvatur, stigningstilhøve, breidde og styrke som er tilpassa NoMil sine ordinære renovasjonsbilar.

Køyrevegen må vere godkjent for lastebil jf. Statens vegvesens handbok N100, bruksklasse BK10 med eit akseltrykk på minst 8 tonn og minst 10 meter lengde. Vegen må ha ei fri høgd på minst 3,6 meter.

Private vegar og fellestilkomst vert normalt sett ikkje rekna som køyrbar veg.

Dersom NoMil skal nytte privat veg eller fellestilkomst, kan NoMil krevje at det vert inngått skriftleg avtale om rett til å nytte den private vegen for innsamling av hushaldsavfall og kan stille vilkår om at vegen har naudsynt standard mv.

I periodar med snø og is, må veg og snuplass vere brøyta og om naudsynt strødd. NoMil kan krevje anna plassering av oppsamlingsutstyret i desse periodane enn for resten av året jf. §11.

Vegeigar er ansvarleg for tilstrekkeleg vedlikehald og fjerning av skog og kratt langs vegane, og grunneigar er ansvarleg for dette på eigen eigedom. NoMil kan utarbeide eigne retningslinjer for køyreveg.

Dersom tilkomsten vert hindra av ulike grunnar som til dømes ved vegstenging eller manglande brøyting/strøing, er abonnenten pliktig til å bringe avfallet fram til renovasjonsbilen, eller ta vare på avfallet til neste hentestad.

Dersom ein eigedom ikkje har vegforbindelse, eller at køyrevegen ikkje tilfredsstillar krava i denne paragrafen, kan NoMil gjere naudsynte tilpassingar i renovasjonsordninga.

Slik tilpassing vil vere at avfallet vert samla inn med båt, at abonnentane sjølv må bringe avfallet til felles oppsamlingspunkt ved tilfredsstillande køyreveg, eller at eigedomen blir gjeve unntak frå innsamlingsordninga etter §16.

§ 13 AVFALL SOM VERT SAMLA INN VED EIGNE ORDNINGAR

NoMil kunngjer dei til ei kvar tid gjeldande innsamlingsordningar. Abbonnten er pliktig til å sortere avfallet i samsvar med vedtak i NoMil og bruke det oppsamlingsutstyr som er planlagt for dei ulike avfallsgrupper.

Abbonntar kan inngå skriftleg avtale med NoMil om heimekompostering av våtorganisk avfall. Desse abonnentane vil ikkje få tildelt eventuelt oppsamlingsutstyr for våtorganisk avfall dersom denne sorteringsordninga vert gjennomført.

KAPITTEL 3 – GEBYR

§ 14 FASTSETTING OG BETALING AV GEBYR

I samsvar med § 34 i forureiningslova fastset kommunane avfallsgebyr som skal dekke alle kostnadane med avfallshandteringa.

Renovasjonsgebyret følgjer eigedomen, og det er til ein kvar tid eigar, festar eller heimelshavar til Abonnemntseininga som har ansvar for betaling av renovasjonsgebyret.

Ved eigedom i sameige, vil NoMil krevje inn gebyret av ein av sameigarane, som må fordele dette seg i mellom etterpå.

Abbonnt som er omfatta av denne forskrifta, skal betale renovasjonsgebyr i samsvar med gjeldande gebyrforskrift. NoMil avgjer på vegne av kommunen om ein eigedom er gebyrpliktig og kven som er ansvarleg for å betale gebyret.

Det skal betalast gebyr ut frå kor mange bueiningar (ref. §4 abonnenteining) som høyrer til eigedomen eller del av eigedomen.

NoMil avgjer kor mange bueiningar kvar einskild eigedom skal betale renovasjonsgebyr for.

Eigar/heimelshavar har eit sjølvstendig ansvar for at NoMil har korrekte opplysningar om eigdommen. Dersom eigar/heimelshavar har oppgeve urette opplysningar, kan NoMil krevje etterbetalt renovasjonsavgift for dei siste 3 åra etter reglar i lov om forelding av fordring.

For nye abonnentar vert gebyret rekna frå og med den 1. månaden etter at abonnnten er innmeldt i renovasjonsordninga. Tilsvarende vert gebyret rekna fram til siste dag i den månaden renovasjonen sluttar.

Ved endring i behaldarstorleik/abbonnementstype vert gebyret justert frå og med den 1. i månaden etter at endringa er gjort. NoMil kan krevje kompensasjon for utkøyring og innhenting av behaldarar.

For å fremje avfallsreduksjon, kjeldesortering og gjenvinning kan kommunane fastsetje differensierte gebyrsatsar i eige gebyrregulativ.

Eigarkommunane vedtek gebyrregulativet og fastset gebyret. Gebyr kan òg krevjast ved levering av avfall på gjenbruksstasjonane.

§ 15 REDUKSJON I GEBYR

For abonnenteiningar som nyttar felles oppsamlingsutstyr som reduserer samla avfallsmengde eller har mindre restavfallsbeholdar, kan gebyret reduserast etter nærare retningslinjer og vedtekne satsar fastsett av NoMil.

NoMil kan gi nærare retningslinjer for heimekompostering og abonnnt kan inngå skriftleg avtale om heimekompostering med NoMil. Ved heimekompostering kan NoMil innvilge reduksjon i renovasjonsgebyr etter gjeldande satsar for slik reduksjon.

NoMil kan ikkje gje reduksjon i gebyr på sosialt grunnlag.

Gebyr vert fastsett i samsvar med gebyrforeskrift vedteke av eigarkommunane.

§ 16 FRITAK

16.1 Generelt

I medhald av forureiningslova § 30 kan einskilde eigedomar fritakast frå renovasjonsordninga, gebyrplikta og/eller bestemmingar i forskrifta.

Det vert ikkje gjeve fritak av sosiale grunnar.

Fritak forutsett at Abonnenten har sendt grunngjeven og skriftleg søknad om fritak til NoMil. Abonnenten er ansvarleg for å gje NoMil naudsynt dokumentasjon som underbyggjer søknaden.

NoMil kan kontakta Abonnenten for å be om ytterlegere opplysningar og/eller dokumentasjon for å kunne handsame søknaden. NoMil kan setje frist for slike ytterlegere opplysningar og/eller dokumentasjon.

Dersom fristar ikkje vert overhalde, kan det medføre at søknaden blir avvist og Abonnenten må søke på nytt.

Søknad må innehalde korrekte opplysningar om eigar, adresse, og identifisering av Abonnementseininga.

NoMil kan gje nærare retningslinjer og vilkår for fritak. Dersom fritak blir innvilga, vil det ikkje få tilbakeverkande kraft for renovasjonsgebyret.

16.2 Fritak for bustadar

Fritak kan gjevast heilt eller delvis for bustadar når bustaden sin tilstand innvending og utvending gjer den ubueleg.

Bustad under oppussing kan få midlertidig fritak dersom den i oppussingsperioden ikkje kan buast i. Det kan gjevast midlertidig fritak dersom bustaden skal seljast og der ikkje er fastbuande i bustaden eller den blir nytta som fritidsbustad. For fritidsbustader gjeld egne vilkår og retningslinjer.

Eigar av hus med renovasjonsabonnement kan søke om fritak for andre bueiningar på same eigedomen som ikkje er i bruk til bustad eller fritidsføremål.

Dersom ein abonnent har fleire eigedommar (eks. bustad og hytte- og fritidseigedom) i kommunen, gjev ikkje dette grunnlag for reduksjon av gebyr.

Lite bruk av eigedommen gjev ikkje grunnlag for fritak frå eller reduksjon av gebyr.

Dersom ein bustadeigedom ligg slik til at det er vanskeleg å levere avfall gjennom dei vanlege avfallsordningane, kan eigedomen etter søknad få heilt eller delvis fritak frå renovasjonsordninga og gebyrplikta, eller frå einskilde bestemmingar i denne forskrifta etter ei konkret vurdering av tilhøva. Dette betyr at det ikkje vil vere avfallsbeholdarar tilknytte eigedomen.

Abonnentar som kan dokumentere at det ikkje bur nokon i ein bustad eller bueining (gjeld ikkje fritidsbustad) i meir enn 6 månader samanhengande, kan etter søknad få fritak for den aktuelle perioden. Fritaket blir gjeldande frå månaden etter godkjenninga. NoMil bestemmer storleiken og varigheita på fritaket innanfor den fastsette grensa etter andre ledd.

Abonnenten pliktar å informere NoMil dersom grunnlaget for tidlegare tildelt fritak blir endra. I samband med fritak ved mellombels fråflytting, pliktar abonnenten å melde frå så snart bueininga/eigedommen blir teken i bruk på nytt. Dersom abonnenten ikkje melder frå om endringar, kan NoMil krevje gebyr for den perioden som bueininga/eigedommen urettmessig hadde mellombels fritak. NoMil har i denne samanhengen også høve til å hente og utlevere oppsamlingsutstyret og krevje gebyr for dette.

Bustader som vert innvilga fritak, har ikkje rett til å nytte NoMil sitt renovasjonstilbod. Dersom bustaden produserer avfall sjølv om det er gjeve fritak frå renovasjonsordninga, pliktar Abonnenten sjølv å sikre at avfallet får ei forsvarleg handtering, jf. Forureiningslova og Avfallsforskrifta. Fritaket er likevel ikkje til hinder for at bustaden kan nytte gjenbruksstasjon på same vilkår som gjeld for næringsdrivande.

Ved fritak vil utlevert oppsamlingsutstyr som hovudregel vert samla inn av NoMil, og NoMil kan berekne vederlag for inn- og utkøyring av oppsamlingsutstyr.

16.3 Fritidsbustader, hytter mv.

Hytte- og fritidseigedommar kan ikkje vere mellombels fråflytta, og kan ikkje få slikt fritak. Nærare vilkår for fritak som gjeld for bustader, jf. § 16.2, gjeld så langt dei passar for fritidsbustader, med dei unntak som følgjer av § 16.3.

For hytter- og fritidsbustader mv, gjeld det differensiering for gebyr - avhengig av kategori:

Kategori 1 (høg sats)

Abonnenteining der det ikkje er fastbuande som oppfyller alle 3 kriteria :

- Innlagt straum
- vatn og avlaup
- Veg som er køyrbar heile året eller båtbyggje under 1 km frå hytta

Kategori 2 (middels sats)

Abonnenteining der det ikkje er fastbuande, og som ikkje fell inn under kategori 1-3-4 og som oppfyller minst 1 av kriteria i kategori 1

Kategori 3 (låg sats)

Abonnenteining som er større enn 20m2 BRA, og som ikkje oppfyller nokon av kriteria i kategori 1-2-4 (gjeld kun for Stryn om dei gjer same vedtak som sist på forskrift – einaste kommunen som kan ha kategori 3 dersom denne står. Om Stryn ikkje gjer same vedtak vil alle hytter i Stryn med kategori 3 no verte fritekne)

Kategori 4 (fritekne)

Abonnenteining som er mindre eller lik 20 m2 BRA. Huseigar kan søkje om fritak for abonnenteining som står til nedfalls og for eigedomar med over 1 km til nærmaste køyrbare heilårsveg/båtbryggje.

Tvungen fritidsrenovasjon gjeld likevel ikkje eigedom med meir enn ein kilometer til nærmaste køyrbare heilårsveg eller båtbyggje .

I tvilstilfelle om kven som er omfatta av tvungen fritidsrenovasjon, eller kva kategori ein eigedom høyrar til, avgjer NoMil saka etter å ha innhenta uttale frå kommunen.

§ 17 UTREKNING AV GEBYR

Renovasjonsgebyret til abonnentane vert utrekna på bakgrunn av gebyrforskrifta. NoMil fastset gebyret for levering av visse typar avfall til gjenbruksstasjonane, som ikkje er dekkja av abonnementsgebyret. Gebyret skal som hovudregel fastsettast etter volum, stk., pris eller vekt.

NoMil kan fastsette eigne gebyrsatsar for næringsavfall, også på næringsavfall som samlast inn på dei ordinære renovasjonsrutene. Slike gebyrsatsar skal likevel minst dekke NoMils kostnader med næringsavfallet som handsamast.

§ 18 INNKREVIING, RENTER M.V.

Gebyr, renter og andre kostnader er sikra med legalpant, jf. pantelova § 6-1. Reglane i Lov av 6. Juni 1975 nr 29 om eigedomsskatt til kommunane § 26 og 27 gjeld for renteplikt ved for sein betaling og for inndrivning av avgifter.

NoMil fakturerer abonnenten/eigar av eigedomen for renovasjonsgebyret på vegne av kommunen. Jf. forureiningslova §34.

Eigar/heimelshavar er ansvarleg ved for sein betaling eller anna mislegghald. NoMil kan bruke inkassobyrå til å krevje inn uteståande gebyr som ikkje er betalt.

KAPITTEL 4 – KLAGE OG STRAFF

§ 19 KLAGE

Forvaltningslova gjeld for handsaming av saker etter denne forskrifta.

NoMil kan gje pålegg og kan treffe vedtak etter denne forskrifta.

Enkeltvedtak som er gjort av NoMil med heimel i forskrifta kan påklagast i medhald av § 85 i forureiningslova.

Enkeltvedtak treft av NoMil kan klagast på til særskild klagenemnd for NoMil, jf. forvaltningslova § 28, 2. ledd, 2. punktum. Vedtak i den særskilde klagenemnda er endelege.

Enkeltvedtak treft av representantskapet i NoMil, kan klagast på til departementet, jf. forvaltningslova § 28, 2. ledd, 3. punktum.

For enkeltvedtak etter offentleglova er Statsforvaltaren klageinstans, jf. offentleglova § 32, jf. offentlegforskrifta § 11.

For enkeltvedtak gjort av eigarkommunane i NoMil, er overordna kommunalt organ, eventuelt overordna statleg organ klageinstans.

§ 20 STRAFF

Forsetteleg eller uaktsamt brot på føresegnene kan straffast med bøter etter forureiningslova § 79, 2. ledd.

§ 21 IKRAFTSETJING

Denne forskrifta trer i kraft frå 01.01.2025 når alle eigarkommunane i NoMil har vedteke forskrifta.

Frå same tidspunkt vert «Standardforskrift for hushaldningsavfall i NoMil-området», som gjaldt frå 01.01.2020, oppheva.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og 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, persiener** 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 medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.



Les mer og søk om
mellomfinansiering
på smn.no



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktføring, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 22250065 / Martin Grodås Alnes, tlf. 920 30 027

Tistamvegen 876, 6797 Utvik.

Gnr. 163, Bnr. 23, Stryn kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 22250065
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.01.2026

Martin Grodås Alnes
Eiendomsmegler

920 30 027
martin.ales@em1.no

EiendomsMegler 1 Søre Sunnmøre
Gymnasvegen 2, 6102 Volda