Norsk takst

# Tilstandsrapport

Hovsetbakkane 28, 6065 ULSTEINVIK
ULSTEIN kommune
gnr. 9, bnr. 45

## Markedsverdi

**2 500 000**

**Areal (BRA): Enebolig 242 m², Garasje 23 m²**



**Befaringsdato:** 18.10.2023 **Rapportdato:** 27.10.2023 **Oppdragsnr.:** 11169-1479 **Referansenummer:** NL1835

**Autorisert foretak:** Takstmann Øyvind Tjervåg AS

mintakst.com

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

**Rapportansvarlig**

Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Beskrivelse av eiendommen

**Enebolig - Byggeår: 1947**

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking av betongtakstein med takrennesystem av metall. Takvinduer av tre med kobla glass og utvendig kledning av aluminium.

Takkonstruksjon av sperrer med undertak av trefiberplater og papp. Takkonstruksjonen har et raftekott og er underkledd i sin helhet.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med antatt trefiberplater og papp. Utvendige fasader har stående bordkledning i malt utførelse.

Vinduer av tre i malt utførelse med to lags, kobla og enkle glass. Ytterdører og verandadører av tre i malt utførelse med og uten glass.

Verandaplate av betong i malt utførelse med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

Grunnmur, fundamenter og ringmurer av betong i malt utførelse.

Ukjent utførelse på drenering og eventuell fuktsikring visst dette er montert.

Gå til side

INNVENDIG

Tak beisa panel, malt panel, malte flater, malte takplater og gipsplater. Vegger malt panel, malte flater, malt glassfiberstrie, kork, vinyltapet og malte plater. Gulv tregulv, lamminatgulv, lakka parkett og betong.

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

Det er montert to mursteinpiper av teglstein. Den ene pipen er foret med nye røykrør og ny feieluke og peis er montert. Den andre pipen er ikke lenger i bruk.

Det er to krypkjeller under trebjelkelag underkledd med sponplater.

Loftstrapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn. Kjellertrapp av tre uten rekkverk i ubehandlet utførelse.

Finerte innerdører og innerdører av tre i beiset og malt utførelse.

Plassbygde garderobeskap i malt utførelse. På soverom i hovedetasje er det montert et nyere garderobeskap innredning i malt og lakka utførelse med downlights.

Gå til side

VÅTROM

Bad loft: Tak og vegger malte flater. Gulv vinylbelegg med oppkant. Det er montert vegghengt vask med speil, wc og dusjvegger.

Bad hovedetasje: Tak malte flater. Vegger og gulv fliser. Det er montert baderomsinnreding, wc og dusjvegger.

Vaskerom hovedetasje: Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og gulvbelegg. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Gå til side

KJØKKEN

Profilerte skapfronter av eik i lakka utførelse og med glass. Benkeplater av laminert eik med underlimt vask. På vegger over benkeplater er det montert glassplater. Kjøkkeninnredningen har integrert microovn, og utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator er montert.

Gå til side

SPESIALROM

Wc: Malte takplater. Vegger malt vinyltapet og flislagt gulv. Det er montert vegghengt vask med speil og wc.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Trykkvannrør av kobber og avløp av plast og stål.
Varmtvannstank 198 liter.

Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringsskap med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulvet på bad i hovedetasje.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmur og ringmur. Utførelse på byggegrunnen er ikke kjent. Trapper og platter av betong. Noe skifer er montert. Forstøttningsmur av naturstein. Ukjent utførelse på bunnlendinger og utvendige vann og avløpsrør.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 265 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 242 m² |
| Totalpris | 2 500 000 |

## Arealer

Gå til side

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| Loft | 67 | 67 | 0 |
| Hovedetasje | 111 | 111 | 0 |
| Kjeller | 64 | 0 | 64 |
| **Sum** | **242** | **178** | **64** |

Garasje

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Hovedetasje | 23 | 0 | 23 |
| **Sum** | **23** | **0** | **23** |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

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

Det er en del avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens inndeling og bruk av boligen.

### Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

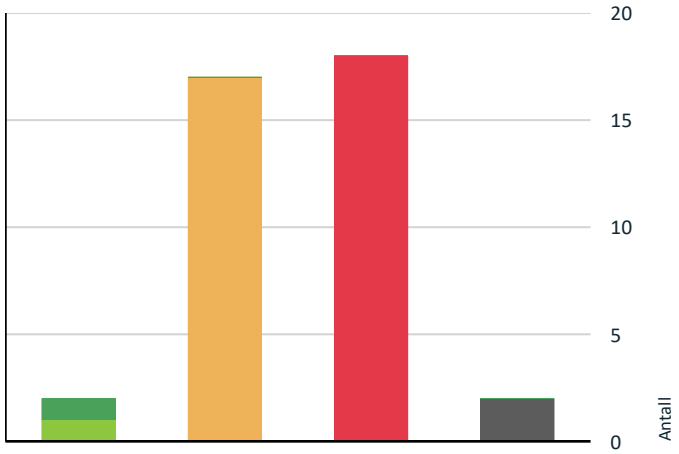
Tegninger er ikke innhentet og kontrollert.

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

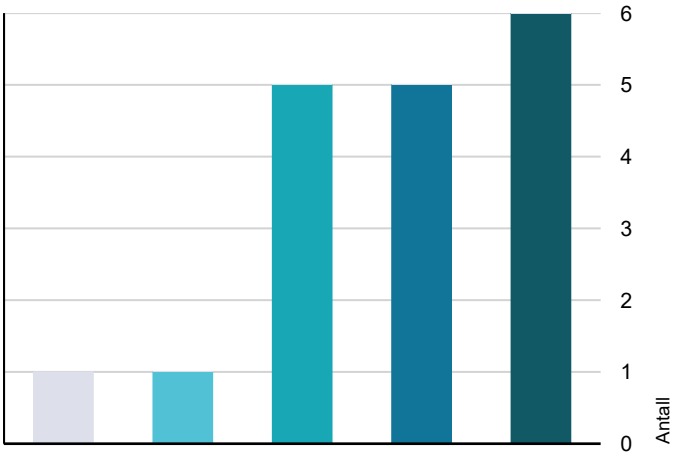
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder kun tilstandskontroll av hovedhuset. Tilstandskontroll av tilleggsbygninger som f.eks utvendige boder, garasje og carport er tilleggstjenester, i denne rapporten er derfor slike tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er utett rundt enkelte vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Takvinduer** Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørene er slitte og har en del bruksslitasje. Det er ikke montert beslag under dørterskler, og det er utett rundt kjellerdøra. Verandadør har skader og glasset er punktert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er lavt og det er synlig fuktinntrekk fra verandaplate i kjeller. Betongdragere i kjeller som verandaplate er opplagret på, har en del nedbøy.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Trapper har ikke rekkverk montert og platter og trapper er slitte og har en del sprekker.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registert varierende og større skjevheter i begge etasjeplan og gulv mot grunnen på stikkprøve kontrollerte rom. Synlig deler av etasjeskille har mottskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Krypkjellere har kun en ventil hver, og derfor ingen form for luftutskifting. Bjelkelag er underkledd med sponplater, som følge av høy luftfuktighet i krypkjeller har platene endret form og løsnet fra bjelkelaget. Det er i den største krypkjelleren en større fuktskade i etasjeskille i tilknytting til røropplegget. I den andre krypkjelleren er det synlig fuktinntrekk fra terreng. Krypkjellere bør ryddes for innbo mm.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

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

Innerdører og dørkarmer er slitte og har avskalling av maling. Låskassene er slitte og enkelte dørhåndtak mangler er ødelagte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell** Gå til side

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

Våtrommet har en større vannskade i tilknytting til dusjen og står foran full renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > Loft > Bad > Generell** Gå til side

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Gulv og vegger mot terreng har høyt fuktnivå.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Tomteforhold > Drenering** Gå til side

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

Det er fuktinntrekk i krypkjeller, og saltutslag på deler av kjellermuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble i luker på stue loft og raftekott registert en del muselort. Tidligere besiktigelse avdekket fuktinntrekk ved piper.

**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Normale levetider for taktekking og undertak er utløpt.

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Takrenner har punktvise lekkasjer.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fuktskader i gulv på kjøkken og soverom. Veggplater i kjeller har fuktskader. Utover dette har overflater en del bruksslitasje.

**Innvendig > Radon** Gå til side

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

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler plate på gulvet foran peis.

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

Det er avvik:

Skapdører på enkelte skap henger ved åpning/lukking av dørene.

**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen og benkeplater har en del bruksslitasje, og ventilator henger ned fra skapet da plate er knekt fra skapskroget.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

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

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Deksel på innerdelen på varmepumpe er ødelagt og utedelen har rustskader.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringsskap med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulvet på bad i hovedetasje.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

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

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

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

Det er fuktinnsig i krypkjeller.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

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

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1947

**Kommentar**
Eier

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

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Eiendommen står foran vedlikehold og renovering.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2020 | Vedlikehold | Utvendige overflater og deler av innvendige overflater ble malt ifølge eier. |
| 2020 | Vedlikehold | Peis ble montert og nye røykrør ble innsatt i den ene pipa ifølge eier. |
| 2020 | Vedlikehold | Støpt gulv i gang og bytta ut plater ifølge eier. |
| 2009 | Oppgradering | Ny kjøkkeninnredning ble montert ifølge tidligere eiere. |
| 1978 | Tilbygg | Hovedetasje ble tilbygget gang, wc og bod ifølge tidligere eiere. |
| 1969 | Innredning | Loftet ble innredet ifølge tidligere eiere. |

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Normale levetider for taktekking og undertak er utløpt.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrennesystem av metall.

**Vurdering av avvik:**
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med antatt trefiberplater og papp. Utvendige fasader har stående bordkledning i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musebånd/lusing må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjon av sperrer med undertak av trefiberplater og papp. Takkonstruksjonen har et raftekott og er underkledd.

**Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble i luker på stue loft og raftekott registert en del muselort. Tidligere besiktigelse avdekket fuktinntrekk ved piper.

**Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tiltak med mus i takkonstruksjonen må påregnes. Det må avklares nærmere om innvendige følgeskader etter lekkasjer inn ved pipene er utbedret.

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 3

Vinduer av tre i malt utførelse med to lags, kobla og enkle glass.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er utett rundt enkelte vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må tettes rundt vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Takvinduer

TG 3

Takvinduer av tre med kobla glass og utvendig kledning av aluminium.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Takvinduer står foran utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører

TG 3

Ytterdører og verandadører av tre i malt utførelse med og uten glass.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørene er slitte og har en del bruksslitasje. Det er ikke montert beslag under dørterskler, og det er utett rundt kjellerdøra. Verandadør har skader og glasset er punktert.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Verandaplate av betong i malt utførelse med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er lavt og det er synlig fuktinntrekk fra verandaplate i kjeller. Betongdragere i kjeller som verandaplate er opplagret på, har en del nedbøy.

**Konsekvens/tiltak**
- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må undersøkes nærmere om det er behov for å etablere noe mer understøtting av betongdragere.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Utvendige trapper

TG 3

Trapper og platter av betong. Noe skifer er montert i trapp ved ytterdør.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper har ikke rekkverk montert og platter og trapper er slitte og har en del sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold av trapper og platter må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# INNVENDIG

## Overflater

TG 2

Tak beisa panel, malt panel, malte flater, malte takplater og gipsplater. Vegger malt panel, malte flater, malt glassfiberstrie, kork, vinyltapet og malte plater. Gulv tregulv, lamminatgulv, lakka parkett og betong.

**Vurdering av avvik:**
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fuktskader i gulv på kjøkken og soverom. Veggplater i kjeller har fuktskader. Utover dette har overflater en del bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

**Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det ble registert varierende og større skjevheter i begge etasjeplan og gulv mot grunnen på stikkprøve kontrollerte rom. Synlig deler av etasjeskille har mottskader.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Radon TG 2

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted TG 2

Det er montert to mursteinpiper av teglstein. Den ene pipen er foret med nye røykrør, og ny feieluke og peis er montert. Den andre pipen er ikke lenger i bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler plate på gulvet foran peis.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ved ønske om bruk av den andre pipa også, så må det påregnes og fore denne med røykrør og feieluke må monteres.

## Rom Under Terreng TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da kjeller ikke er innredet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Krypkjeller TG 3

Det er to krypkjeller under trebjelkelag underkledd med sponplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Krypkjellere har kun en ventil hver, og derfor ingen form for luftutskifting. Bjelkelag er underkledd med sponplater, som følge av høy luftfuktighet i krypkjeller har platene endret form og løsnet fra bjelkelaget. Det er i den største krypkjelleren en større fuktskade i etasjeskille i tilknytting til røropplegget. I den andre krypkjelleren er det synlig fuktinntrekk fra terreng. Krypkjellere bør ryddes for innbo mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Påviste skader må utbedres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Innvendige trapper TG 3

Loftstrapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn. Kjellertrapp av tre uten rekkverk i ubehandlet utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige dører TG 3

Finerte innerdører og innerdører av tre i beiset og malt utførelse.

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

Innerdører og dørkarmer er slitte og har avskalling av maling.
Låskassene er slitte og enkelte dørhåndtak mangler er ødelagte.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold og stedvise utskiftinger av innerdører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

### Andre innvendige forhold — TG 2

Plassbygde garderobeskap i malt utførelse. På soverom i hovedetasje er det montert et nyere garderobeskap i malt og lakka utførelse med downlights.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Skapdører på enkelte skap henger ved åpning/lukking av dørene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Skapdører på enkelt skap må justeres.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell — TG 3

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og gulvbelegg. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### HOVEDETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG IU

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket lot seg ikke gjennomføre pga. av lagret innbo under besiktigelsen.

### HOVEDETASJE > BAD

### Generell — TG 3

Tak malte flater. Vegger og gulv fliser. Det er montert baderomsinnreding, wc og dusjvegger.

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

Våtrommet har en større vannskade i tilknytting til dusjen og står foran full renovering.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### HOVEDETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 3

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LOFT > BAD

### Generell — TG 3

Tak og vegger malte flater. Gulv vinylbelegg med oppkant. Det er montert vegghengt vask med speil, wc og dusjvegger.

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

Våtrom og tettesjikt fra byggeår bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder automatisk tilstandsgrad TG3.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning — TG 2

Profilerte skapfronter av eik i lakka utførelse og med glass. Benkeplater av laminert eik med underlimt vask. På vegger over benkeplater er det montert glassplater. Kjøkkeninnredningen har integrert microovn, Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator er montert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen og benkeplater har en del bruksslitasje, og ventilator henger ned fra skapet da plate er knekt fra skapskroget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk — TG 1

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon — TG 3

Malte takplater. Vegger malt vinyltapet og flislagt gulv. Det er montert vegghengt vask med speil og wc.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Gulv og vegger mot terreng har høyt fuktnivå.

**Konsekvens/tiltak**
• Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger — TG 2

Trykkvannrør av kobber.

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

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

#### Avløpsrør — TG 2

Avløp av plast og stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

#### Ventilasjon — TG 2

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmesentral — TG 2

Luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

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

Deksel på innerdelen på varmepumpe er ødelagt og utedelen har rustskader.

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

#### Varmtvannstank — TG 2

Varmtvannstank 198 liter.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Elektrisk anlegg — TG 2

*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.*

# Tilstandsrapport

Skjult og åpent lagt el-opplegg med to sikringsskap med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulvet på bad i hovedetasje.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja**

**I forbindelse med salget av eiendommen så anbefales det at det gjennomføres en el-kontroll av autorisert elektro firma med rapport. Dette for å kartlegge tilstanden på eiendommens el-anlegg og eventuell behov for vedlikehold og oppgraderinger.**

### Branntekniske forhold

TG 3

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Utførelse på byggegrunnen er ikke kjent.

### Drenering

TG 3

Ukjent utførelse på drenering og eventuell fuktsikring visst dette er montert.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er fuktinntrekk i krypkjeller, og saltutslag på deler av kjellermuren.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur og fundamenter av betong i malt utførelse.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Påviste skader må utbedres.

### Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøttningsmur av naturstein.

# Tilstandsrapport

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Terrengforhold TG 2

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmur og ringmur.

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

Det er fuktinnsig i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger TG 2

Ukjent utførelse på bunnlendinger og utvendige vann og avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Ambita

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

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

**Beskrivelse**
Taktekking av plastbelagte stålplater med takrennesystem av aluminium. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har kryploft med gulv. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning i malt utførelse. Grunnmur av lettklinkerblokker med malt murpuss. Fundamenter og gulv mot grunnen av betong. Vindu av plexiglass og tre i malt med enkelt glass. Ytterdører av tre i malt utførelse. Leddport av tre i malt utførelse med portåpner.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets bruksareal/P-ROM**

242 m²/178 m²

*Enebolig:* 2 Stuer, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Bod, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, 3 Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 23 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 500 000

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Norsk takst

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

# Kr 4 150 000

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** | **2 500 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 500 000** |

**Markedsvurdering**

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovstøylvegen 17 ,6065 ULSTEINVIK<br>167 m² 1961 40 sov | 24-08-2023 | 2 990 000 | **2 850 000** | 0 | 2 850 000 | **17 066** |
| 2 | Holsekervegen 15 ,6065 ULSTEINVIK<br>142 m² 1972 4 sov | 28-11-2022 | 2 300 000 | **2 300 000** | 0 | 2 300 000 | **16 197** |
| 3 | Prost Ankers gate 34 ,6065 ULSTEINVIK<br>208 m² 1965 4 sov | 08-06-2023 | 2 700 000 | **3 250 000** | 0 | 3 250 000 | **15 625** |
| 4 | Holsekervegen 28 ,6065 ULSTEINVIK<br>156 m² 1948 4 sov | 20-07-2022 | 2 490 000 | **2 300 000** | 0 | 2 300 000 | **14 744** |
| 5 | Holsekervegen 33 ,6065 ULSTEINVIK<br>169 m² 1920 4 sov | 09-10-2022 | 2 600 000 | **2 100 000** | 0 | 2 100 000 | **12 426** |
| 6 | Årskogsteinen 3 ,6065 ULSTEINVIK<br>168 m² 1977 4 sov | 03-03-2022 | 1 990 000 | **2 035 000** | 0 | 2 035 000 | **12 113** |
| 7 | Årskogsteinen 1 ,6065 ULSTEINVIK<br>168 m² 1977 5 sov | 30-08-2022 | 2 290 000 | **2 000 000** | 0 | 2 000 000 | **11 905** |
| 8 | Holsekerbakken 2 ,6065 ULSTEINVIK<br>194 m² 1963 5 sov | 05-04-2022 | 2 300 000 | **2 000 000** | 0 | 2 000 000 | **10 309** |

**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. | | 6 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 4 000 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **2 650 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 50 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **250 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 900 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 1 250 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **1 250 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **4 150 000** |

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| Loft | 67 | 67 | 0 | Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad | Bod |
| Hovedetasje | 111 | 111 | 0 | Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Soverom 2, Gang , Gang 2, Vaskerom , Toalettrom | Bod |
| Kjeller | 64 | 0 | 64 | | Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3 |
| **Sum** | 242 | 178 | 64 | | |

**Kommentar**

Etasjehøyde loft med flat tak ca. 2,15 meter. Veranda hovedetasje ca. 20 m2. Takoverbygg ytterdør ca. 2,5 m2.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det er en del avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens inndeling og bruk av boligen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Vinduer kjellerstue for små.

Vinduer på enkelte oppholdsrom holder ikke dagens krav til dagslysflate og krav til godkjente rømmingsvinduer.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| Loft | 0 | 0 | 0 | | Uinnredet loft |
| Hovedetasje | 23 | 0 | 23 | | Garasje |
| **Sum** | 23 | 0 | 23 | | |

**Kommentar**

Loft har ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet og kontrollert.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.10.2023 | Øyvind Tjervåg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1516 ULSTEIN | 9 | 45 | | 0 | 859.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Hovsetbakkane 28 6065 Ulsteinvik

**Hjemmelshaver**

Ekornåsvåg Lisa, Myklebust Thomas Vik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i Hovsetbakkane i Ulsteinvik. Eiendommen har god beliggenhet og det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage, idrettsanlegg, videregående skole, barne/ungdomsskole og Ulsteinvik sentrum.

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei. Veiretter er ikke kontrollerte.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet kommunalt vannverk.

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

**Regulering**

Reguleringsplan Hovsetbakkane med planidentifikasjon: 19910001. Arealformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

**Om tomten**

Skrående sørvest vendt endetomt. Tomtearealet er opparbeidet med støpte platter og trapper, forstøtningsmurer av naturstein, nettinggjerde, paviljong, gressarealer, belegningsstein, beplanting og asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

**Tinglyste/andre forhold**

Se grunnbokutskrift.

**Kommuneplan**

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 200 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Reguleringsplan | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Kommuneplan | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tilknytting veg, vann og avløp | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tilsynsrapport pipe - brann | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Kommunekart | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Grunnbokrapport | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Egenerklæring | | Ikke mottatt | Eksisterer Ikke | 0 | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | 0 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NL1835

## 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

# ULSTEIN KOMMUNE

**FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**HOVSETBAKKANE**

**PlanID: 19910001**

**Godkjend av Ulstein kommunestyre**
**den 04.07.1991**

Det digitale plankartet for denne reguleringsplanen er digitalisert frå eldre handteikna plan. Det kan difor forekome avvik. Ved avvik er det den originale papirplanen som er juridisk bindande.

For bustadområda er det ikkje registrert inn gjeldande utnyttingsgrad, kva som gjeld er å finne i føresegnene her. Det er prinsipielt avklara at dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad inntil 30 % BYA kan handsamast administrativt, i samsvar med føringar i § 7.1.1.c i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innanfor plangrensa er arealet regulert til desse formåla:

1. Byggjeområde
   - frittliggjande bustader
   - bustadområde med tettare utnytting

2. Offentlege trafikkområde
   - køyreveg
   - gangveg

3. Friområde
   - park, turveg, leik

4. Spesialområde
   - trafostasjon
   - frisiktsone
   - forminne

5. Fellesområde
   - felles avkøyrsle
   - felles gangveg
   - felle parkerings/garasjeareal
   - felles leikeplass

§ 2

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova. Det er ikkje tillate ved private servituttar å oprette forhold som strid mot desse føresegnene.

§ 3

Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsrådet tillate unnatak fråd esse føresegnene innanfor reglane i plan- og bygningslova.

**Fellesføresegner**

§ 4

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegrensene. Bygningsrådet kan likevel tillate garasjer plassert nærare vegen. Når garasjeutkøyringa er vinkelrett på vegen skal avstanden frå regulert vegområde/fellesavkøyrsle til garasje vere minst 5 meter. Når utkøyringa skjer parallelt med vegen skal avstanden vere minst 2 meter.

§ 5

Støttemurar skal vere så låge som råd og i størst mogleg grad utførast i naturstein. Murar mot offentleg veg skal byggjemeldast.

§ 6

Avkøyrsle til offentleg veg eller felles trafikkområde skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Plassering skal vere i samsvar med situasjonsplan godkjend av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at avkøyrsle til offentleg veg skal vere felles for to eigedomar der tilhøva ligg til rette for det.

§ 7

Tre skal i størst mogleg grad bevarast.

**1. Byggjeområde**
**Område for frittliggjande bustader**

§ 8

Bustadene kan oppførast med inntil 2 etasjar, rekna etter byggjeforeskriftene.

§ 9

For kvar tomt skal det avsetjast garasjeplass for minst ein bil og i tillegg minst ein biloppstillingsplass for kvar bustadeining.

§ 10

Samla grunnflate for bustadhus og garasje (BYA) skal vere 10 – 30% av tomta sitt nettoareal.

**Område for tettare utnytting (BK)**

§ 11

Områda skal nyttast til terasse- eller rekkjehus. Frådeling og utbygging kan berre skje etter samla utbyggingsplan for heile området. Planen, som skal syne bustadhus, garasjer, leikeareal, tilkomst/avkøyrsler og eventuelle støttemurar skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan stille krav om samstundes ferdiggjering av ulike anlegg etter planen.

§ 12

Det kan oppførast hus i inntil 2 etasjar, rekna etter byggjeforskriftene.

§ 13

For kvar bustadeining skal det avsetjast garasjeplass for minst ein bil og i tillegg minst ein biloppstillingsplass.

§ 14

Samla grunnflate for bustadhus og garasje må ikkje overstige 40% av det regulerte området sitt nettoareal.

## 2. Offentlege trafikkområde

Vegar som er regulerte til offentlege trafikkområde skal byggjast etter bygningsrådet sine krav m.o.t. bereevne, skråningar, dekketype, drenering m.m.

## 3. Friområde

§ 15

Områda skal nyttast til leik og rekreasjon.
Fjerning av tre eller eventuell opparbeiding (graving, fylling m.m.) skal berre skje etter planar som bygningsrådet har godkjent.

§ 16

Det er ikkje tillate å oppføre bygningar i området som ikkje er knytt til bruken av områda som friområde.

## 4. Spesialområde

### Frisiktsone

§ 17

Innanfor frisiktsonene (d.v.s arealet mellom frisiktliner og veg) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over planet til dei tilstøytande vegane.

### Område for trafostasjon

§ 18

I områda står det trafostasjonar. Ved fornying av stasjonane skal dei utførast i mest mogleg naturvenlege materialar og tiltalande utsjånad. Byggjehøgda skal vere så låg som råd.

### Område for fornminne

§ 19

I område regulert til ‘’Spesialområde – fornminne’’ er det ikkje lov å gjere terrenginngrep utan etter særskilt løyve frå rette instans i fylgje lov om kulturminner.

## 5. Fellesområde

### Felles avkøyrsle

§ 20

Den enkelte fellesavkøyrsle er felles for dei bustadtomtene som grensar til avkøyrsla. For tomter som grensar både til fellesavkøyrsle og offentleg veg kan bygningsrådet gje løyve til avkøyrsle til offentleg veg.

### Felles garasje- og parkeringsareal

§ 21

Felles garasje- og parkeringsareal ved fellesavkøyrsle frå Basebuen skal nyttast for å få tilfredsstille krava til slike areal etter § 9 for eigedomane gnr. 9, bnr. 39,52 og 57/58.

**Felles leikeareal**

§ 21

Felles leikeareal skal vere felles for dei bustadtomtene som grensar til.

§ 22

I kvart område kan det oppførast ei bygning for bruk av området til leikeplass. Grunnflata skal likevel ikkje vere over 20 m2 og mønehøgde ikkje over 3 m.

## 6. Utbyggjingsrekkefylgje

§ 23

Det er føresetnaden for utbyggjinga at Støylevegen ikkje skal vere samleveg for tilkomstvegane B og C. Før det vert gjeve løyve til frådeling av tomt som er forutsett å ha tilkomst frå veg B, må denne vegen vere bygd frå veg A fram til og langs den aktuelle tomta. Tilsvarande må veg C vere bygd frå veg A før det vert gjeve løyve til frådeling av tomtene langs vegen som er regulerte på gnr. 9. Regulerte tomter langs veg C på gnr. 10 kan frådelast når veg C er bygd fram til og langs tomta frå veg A eller frå Hadarvegen.

Revidert 05.03.91

Ottar Kaldhol
ordførar

# Endring av reguleringsføresegner for Hofsetbakkane

**Teknisk utval godkjenner ei mindre vesentleg endring i reguleringsføresegnene for Hovsetbakkane, jfr § 28-1 nr 2 i PBL. Etter endringa skal §4 punkta 4.1 og 4.2 ha følgjande ordlyd – endringane er utheva under.**

**Sist revidert ved mindre endring 03.01.2020. Godkjent 27.02.2020, TU sak PS 21/20.**

## REGULERINGSFØRESEGNER – REGULERINGSENDRING HOVSETBAKKANE

### § 1

Planområdet er vist med stipla linje som plangrense på kart i målestokk 1:1000. Innanfor formålsgrensa skal areala nyttast, og bygg plasserast og utformast slik som plankartet og føresegnene fastset.

Føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og forskrifter. Når planen er stadfesta kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.

### § 2

Området er regulert til følgjande formål:

| | |
|---|---|
| Byggeområde | - Bustadføremål (nye og eksisterande bustader) |
| Trafikkområde | - Køyreveg |
| | - Gang- og sykkelveg |
| | - Gang- og sykkelveg med køyring til eigedommane |
| | - Anna veggrunn |
| Spesialområde | - Frisiktsone |
| | - Transformatorkiosk |
| Fellesområde | - Friområde/leik |
| | - Felles avkøyrsle |
| | - Offentlege friområde generelt |

### § 3

Før opparbeiding av nye vegar og tekniske anlegg skal det utarbeidast plan for tekniske anlegg. Planen skal utarbeidast på kart i målestokk 1 : 500 og syne vegar med skjering og fylling, vatn og avløpsanlegg, stikkleidningar og grøfter for overvatn, trasear for el-forsyning og punkt for vegbelysning. For nye vegar skal det utarbeidast tverr- og lengdeprofilar.

Innhegning, støttemurar og gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen i samsvar med § 93 i plan- og bygningslova. Støttemurar elles med høgde over 1 meter og avstand frå

nabogrense på minst 2 meter skal meldast til kommunen i medhald av § 84 i plan- og bygningslova. Muren må ikkje hindre sikten i frisiktsona mot veg. Den ubebygde del av tomta skal utformast mest mogleg tiltalande.

Avkøyrsle til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Stigningsforholdet på avkøyrsle frå offentleg veg skal vere maksimum 1:8. Avkøyrsla skal så langt det er råd flatast ut mot offentleg veg og ha frisiktsone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen, jf. krav til frisiktsone. Kommunen kan gjere unntak frå desse krava, når særskilde grunnar talar for det.

## § 4 Byggjeområde

### 4.1 Bustader, generelt

Bygningar skal oppførast i pakt med god stadstilpassa byggeskikk. Material og fargar som kan verke skjemmande, eller ha ein dominerande effekt (signaleffekt) er ikkje tillate.

Det kan innreiast sokkelhusvære for utleige med maks 100 $m^2$ bruksareal pr. hus.

Garasjeplassering skal vere vist på situasjonsplan sjølv om det ikkje vert bygt i samband med huset. Garasjar med innkøyring vinkelrett eller skrått på veg eller felles avkøyrsle skal oppførast slik at det er plass til ei bil-lengde (minimum 5 meter) mellom garasje og **eigedomsgrense mot veg**. **Garasjar med innkøyring parallelt med veg skal plasserast ,ed veggliv minst 2 meter frå eigedomsgrense mot veg.**

Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bustadeining på eigen grunn, **der minst ein skal kunne vere overdekt.**

### 4.2 Bustader, frittliggjande

Områda B1-B7 skal nyttast til frittliggjande småhus og tilhøyrande mindre bygningar: Garasje og mindre uthus innanfor grensene som gjeld for "Mindre arbeid på bustadeigedom", PBL § 86a med tilhøyrande føresegner. I tillegg til eksisterande busetnad, syner planen 13 tomter.

I områda B1-B7 kan det oppførast bustadhus med gesimshøgd inntil 6 meter og **mønehøgd inntil 8 meter i høve til planert terreng. Garasje og uthus skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter over planert terreng, og ikkje større grunnflate enn 50 $m^2$. Mønehøgde ved port skal ikkje vere større enn 5 meter. Maks BYA = 25%.**

Bustadhuset på tomt B2 skal i form og volum tilpassast bebyggelsen innanfor spesialområde vern etter samråd med fylkeskonservatoren.

For den vestlege tomta i felt B 5 kan ein tillate at eksisterande driftsbygning vert ståande, såframt tillatt bygt areal ikkje blir overskride.

### 4.3 Bustader, konsentrert

Områda KS 1 og KS 2 kan nyttast til bustader bygt i fortetta form, som rekkjehus og liknande. Innanfor kvart KS-område skal utforming, fargesetjing og materialbruk harmonere. Det skal opparbeidast småbarnsleikeplass innanfor kvart av felta.

I områda KS 1 og KS 2 kan det oppførast bustadhus med gesimshøgd inntil 6 meter og mønehøgd inntil 9 meter i høve til planert terreng. Maks BYA er 0.35.

## § 5 Offentlege trafikkområde

Områda skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan og detaljplan for anlegga. Skiljerabattar og andre trafikkdelarar skal så langt det er praktisk mogleg ha grasdekke eller låge buskar.

Vegskjeringar- og fyllingar skal såast til og setjast i stand på ein tiltalande måte.

Eigaren av gnr. 9, bnr. 45 kan nytte regulert gang- sykkelveg som hovudtilkomst til eigedomen.

## § 6 Spesialområde

### 6.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og køyreveg skal det vere fri sikt i ei høgd på 0.5 meter over nivået til dei tilstøytande vegar. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgtstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

### 6.2 Transformatorkiosk

Området SP 1 skal nyttast til transformatorkiosk. Transformatorkiosken skal ha fri tilkomst til veg.

### 6.3 Bevaring

Målet med reguleringsformålet er å ta vare på bygningane med tilgrensande areal.

Bruken av bygningane skal så langt det er råd vere i tråd med det formål dei var oppsette for. Bruksmåten må ikkje forringe verneverdien.

Alle utvendige bygningsmessige endringar skal godkjennast av teknisk utval etter samråd med fylkeskonservatoren. Ved vedlikehald skal opphavlege materialar og bygningsdelar i minst mogleg grad skiftast ut. Det som må skiftast ut på grunn av skade, skal erstattast av nytt i same slag material og utforming.

## § 7 Fellesområde

### 7.1 Felles leikeareal for barn

Det skal leggjast til rette for variert leik innanfor områda avsett til leik. Den naturlege vegetasjonen skal best mogleg takast vare på og inngå som ein del av grøntområdet. Det skal ikkje setjast i verk byggje- eller anleggstiltak i området. Det regulerte området for leik skal vere ferdig opparbeidd når det utbygde området vert teke i bruk.

Ved opparbeiding av ballplassen skal det takast omsyn til stien over Hofsethaugen og eksisterande vegetasjon i området.

### 7.2 Felles avkøyrsle

Områda avsett til felles tilkomstveg til husvære i byggjeområda B 3 og B 7.

### 7.3 Offentleg friområde

Områda avsett til friområde skal framstå som "grønne område" med naturleg stadeigen vegetasjon. FR 1 skal fungere som ein "grønn" passasje mellom felt B 3 og B 5. Det vil vere høve til å føre fram sti/turveg i dette området.

### 7.4 Turdrag, GT,

Det skal opparbeidast ein grusa sti med breidde inntil 2 m som skal vere offentleg.

## § 8 Rekkjefølgjekrav

Før BFS1 i tilstøytande plan, Hovsetbakkane, planID 19910001, kan få bruksløyve må turdrag, GT, vere opparbeidd.

## § 9 Unntak frå plan og føresegner (dispensasjon)

Bygningsrådet kan gjere mindre unntak frå reguleringsplanen og føresegnene innanfor rammer som til ei kvar tid er fastlagde i gjeldande plan- og bygningslov, vedtekter og føresegner.

**FERDIGATTEST**
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Herr Johan Garshol
6065 ULSTEINVIK

| Journalnr. |
|---|
| Dato for siste synsforr. 18.12.68. |

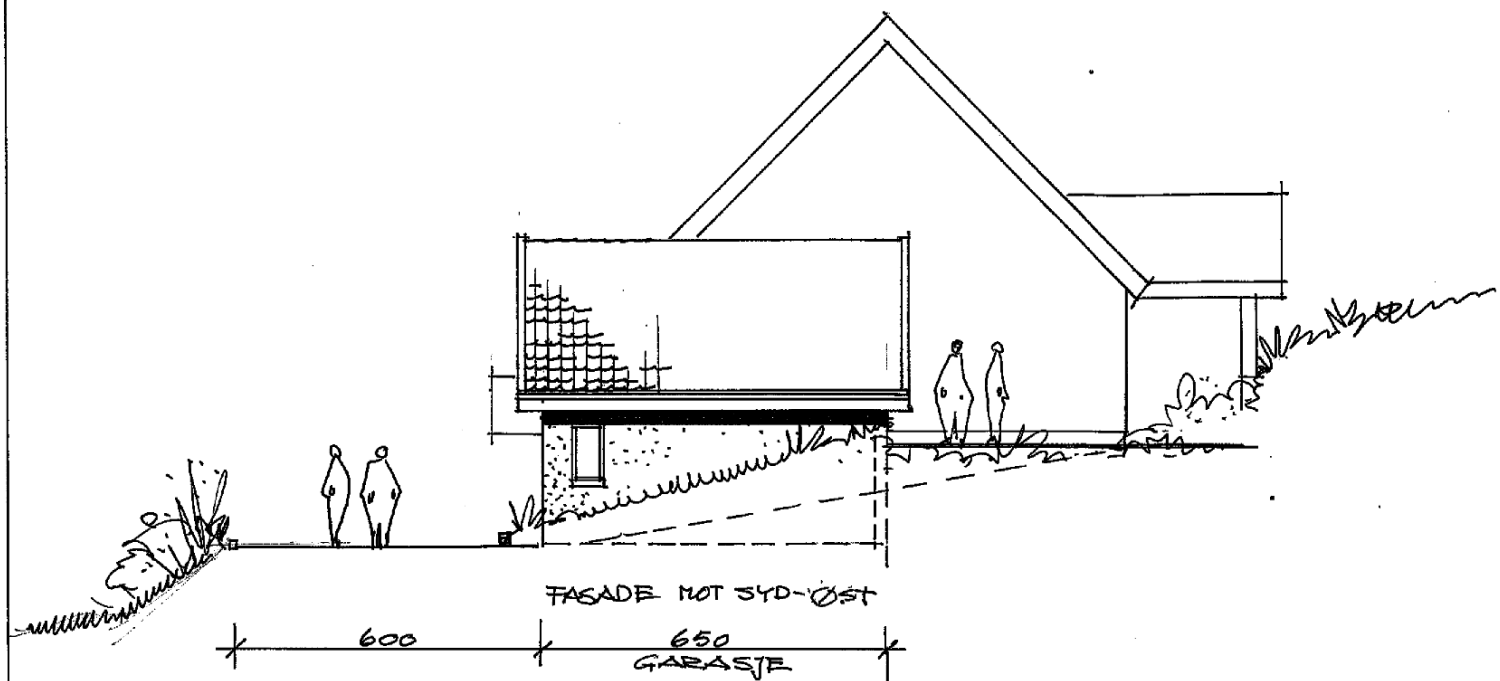
| | |
|---|---|
| Arbeidsstad | Hofseth. gnr.9 bnr. 45. Kirsti Alme Garshol. |
| Kva slag arbeid | Innredning av leileghet i 2 etg. på våningshus |
| Kva slag bygning | Trebygning. |
| Byggherre | Johan Garshol. |
| Byggjemeldar | Johan Garshol, |
| Hovudansvarleg | Ole A Ulstein, Ulsteinvik. |

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner.
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Ulsteinvik den 2.1.69

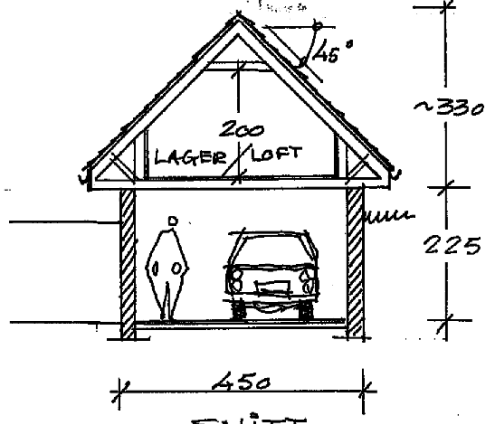
Bjarne Reite,
bygning-sjef.

Nr. 2253 L Enerett: Sem & Stenersen A. Oslo 11-66.



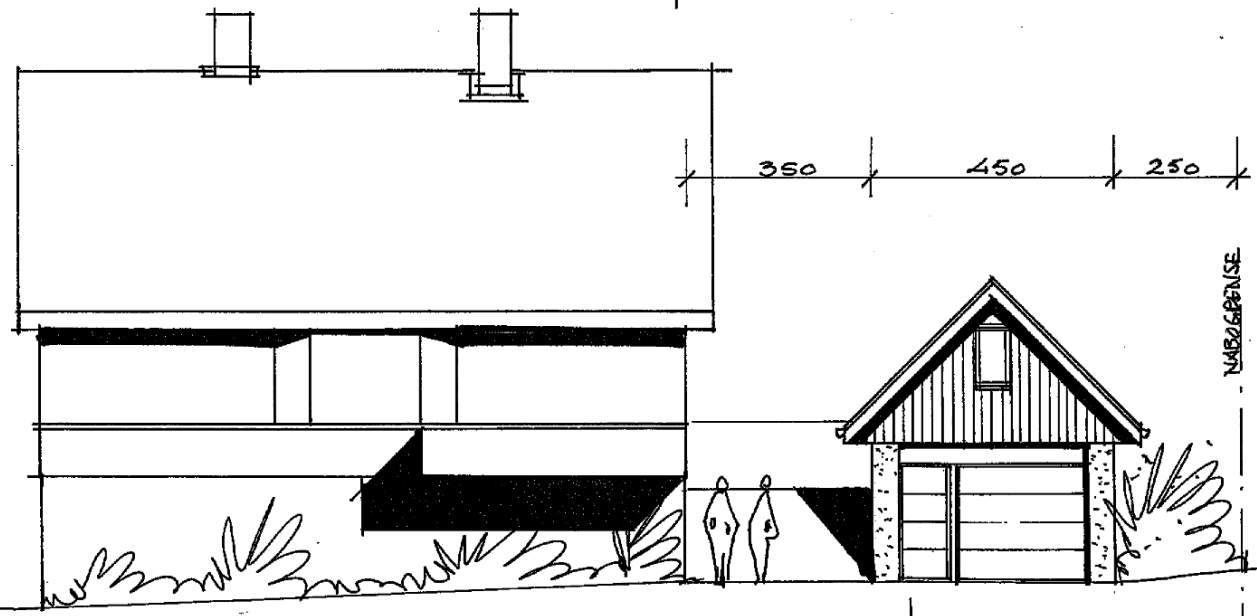
FASADE MOT SYD-ØST

600 650 GARASJE



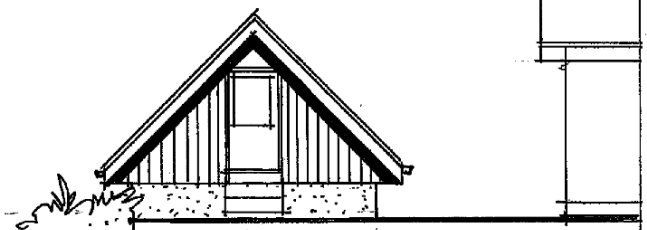

450

SNITT




FASADE MOT SYD-VEST.

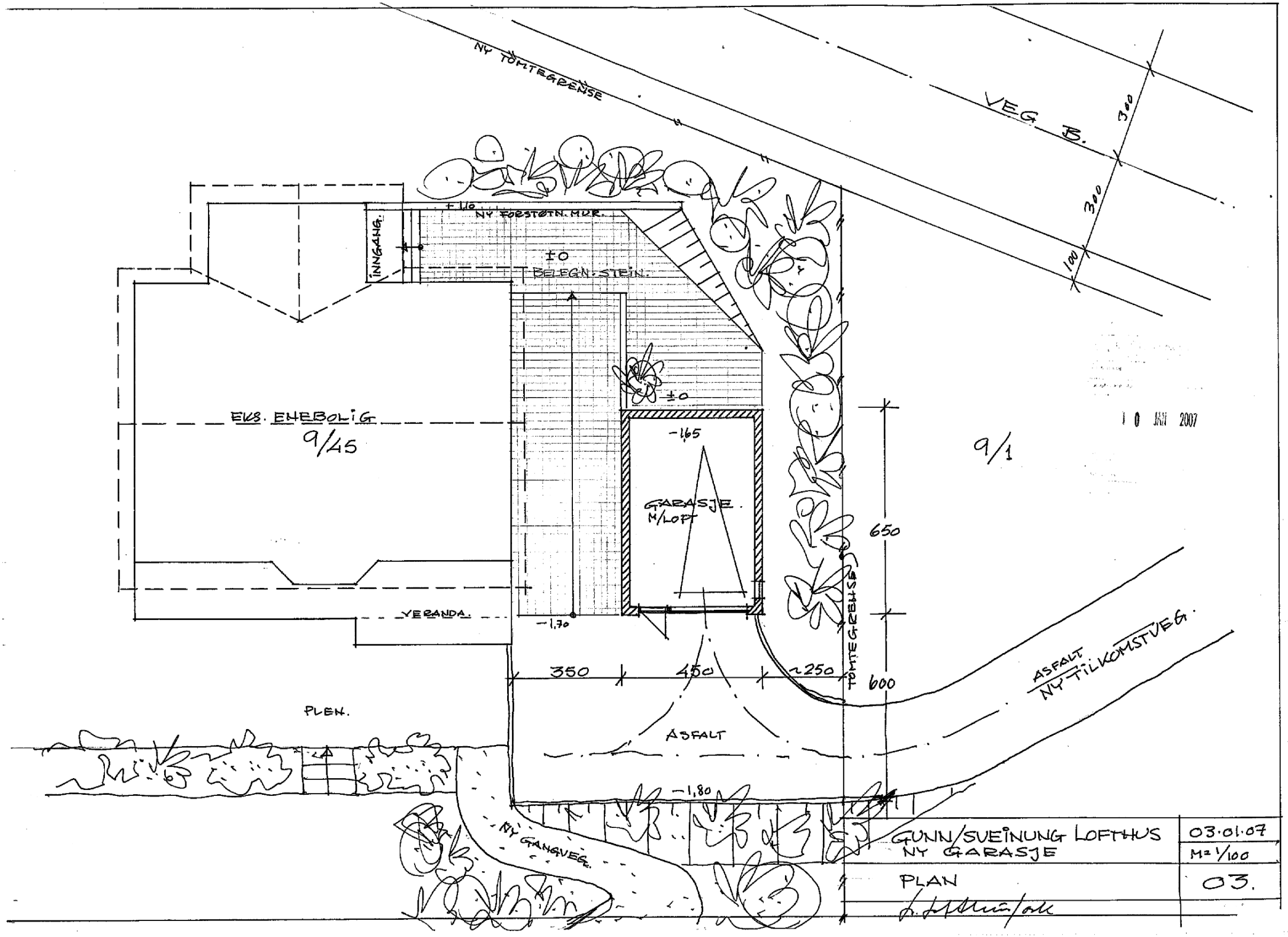
EKS. BYGG



FASADE MOT NORD-ØST

10 JAN 2007

| | |
|---|---|
| GUNN/SVEINUNG LOFTHUS (9/45)<br>NY GARASJE. | 03.01.07<br>M= 1/100 |
| FASADER - SNITT<br>J. Lofthus/sk | 02. |


NY TOMTEGRENSE
VEG B.
300
300
100
+1,10
NY FORSTØTN. MUR.
INNGANG.
±0
BELEGN. STEIN.
ELVS. ENEBOLIG
9/45
±0
-1,65
GARASJE
M/LOFT
9/1
650
VERANDA.
-1,70
TOMTEGRENSE
350
450
~250
600
ASFALT
NY TILKOMSTVEG.
PLEN.
ASFALT
-1,80
NY GANGVEG.
10 JAN 2007
GUNN/SVEINUNG LOFTHUS
NY GARASJE
03.01.07
M=1/100
PLAN
03.

Ulstein kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 9/45
Adresse: Hovsetbakkane 28
Dato: 12.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

## Tegnforklaring

*Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)*

Bustadar - noverande

Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig

*Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

Friområde - noverande

*Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)*

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

*Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

Detaljeringsgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Abc Kommune(del)plan - påskrift

# Hovsetbakkane 28

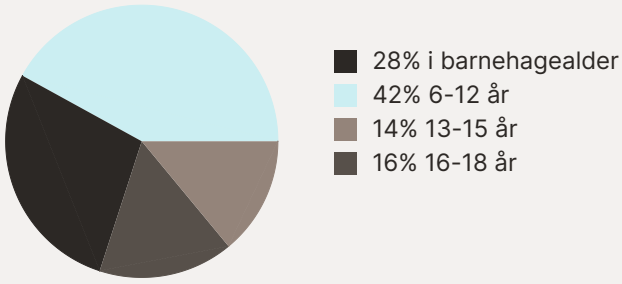
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Holsekerdalen<br>Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338 | 6 min<br>0.5 km |
| Ørsta-Volda Lufthamn Hovden | 29 min |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 1 t 36 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)<br>443 elever, 20 klasser | 14 min<br>1 km |
| Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)<br>357 elever, 25 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Ulstein vidaregåande skule<br>550 elever | 20 min<br>1.5 km |

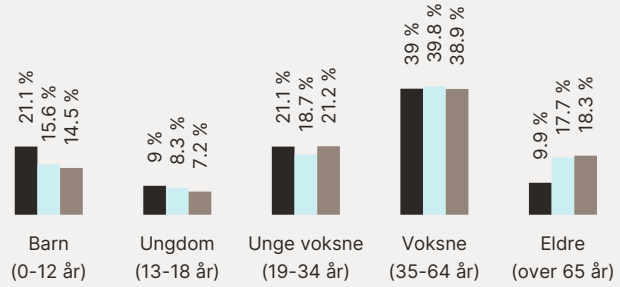
## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Holsekre Nedr... | 538 | 233 |
| Kommune: Ulstein | 8 557 | 4 086 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)<br>39 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Støylane barnehage (0-5 år)<br>128 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Høddvollbarnehagen Al (1-5 år)<br>49 barn | 20 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

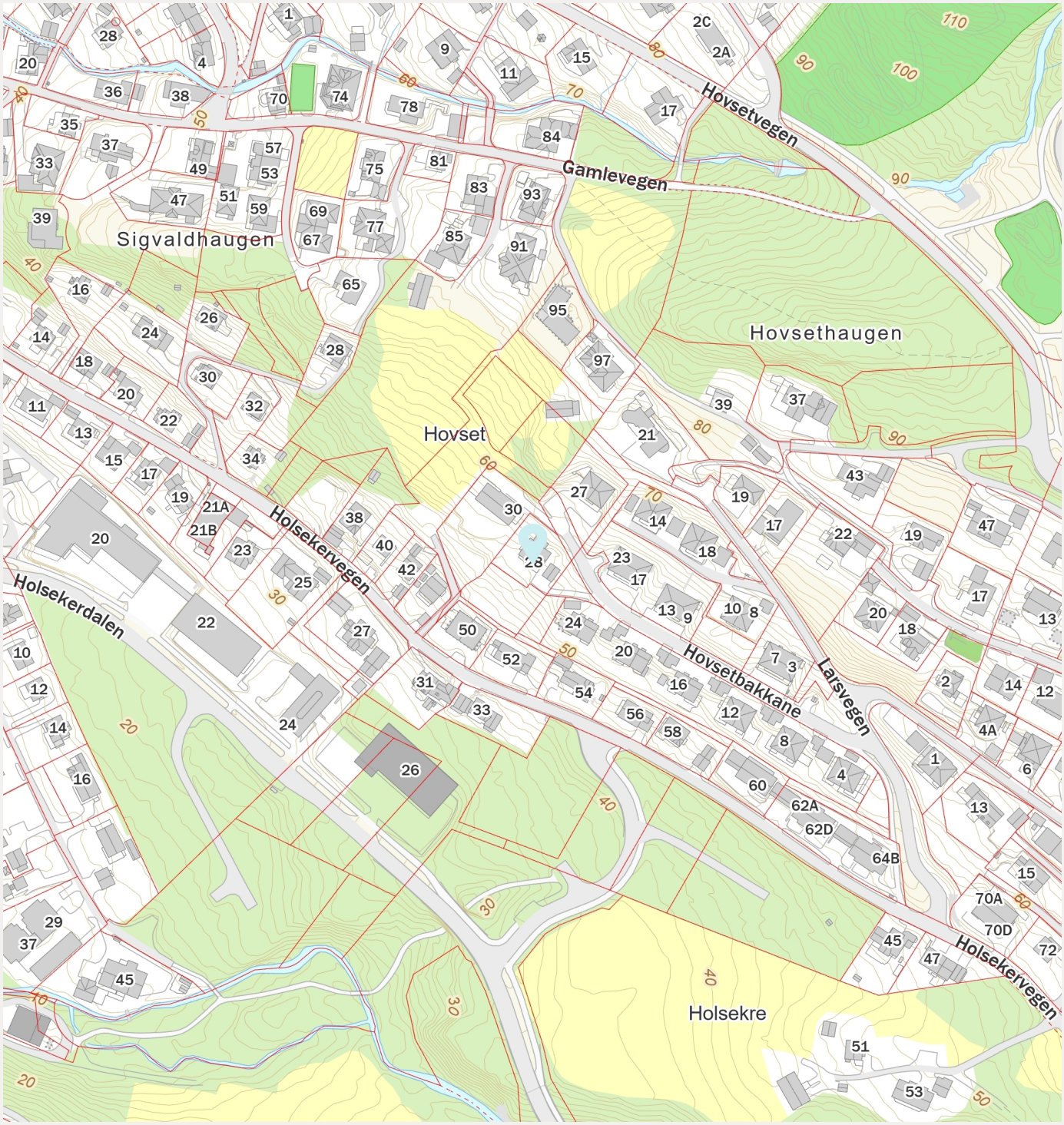
| | |
|---|---|
| Kiwi Ulsteinvik | 10 min |
| Spar Ulsteinvik<br>PostNord | 11 min<br>0.8 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Ulsteinvik skole<br>Aktivitetshall, fotball | 11 min<br>0.8 km |
| Ulstein barneskole ballbinge<br>Ballspill | 12 min<br>0.8 km |
| Aktiv Trening Ulstein Sentrum | 10 min |
| Aktiv Trening Ulstein Varleite | 24 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

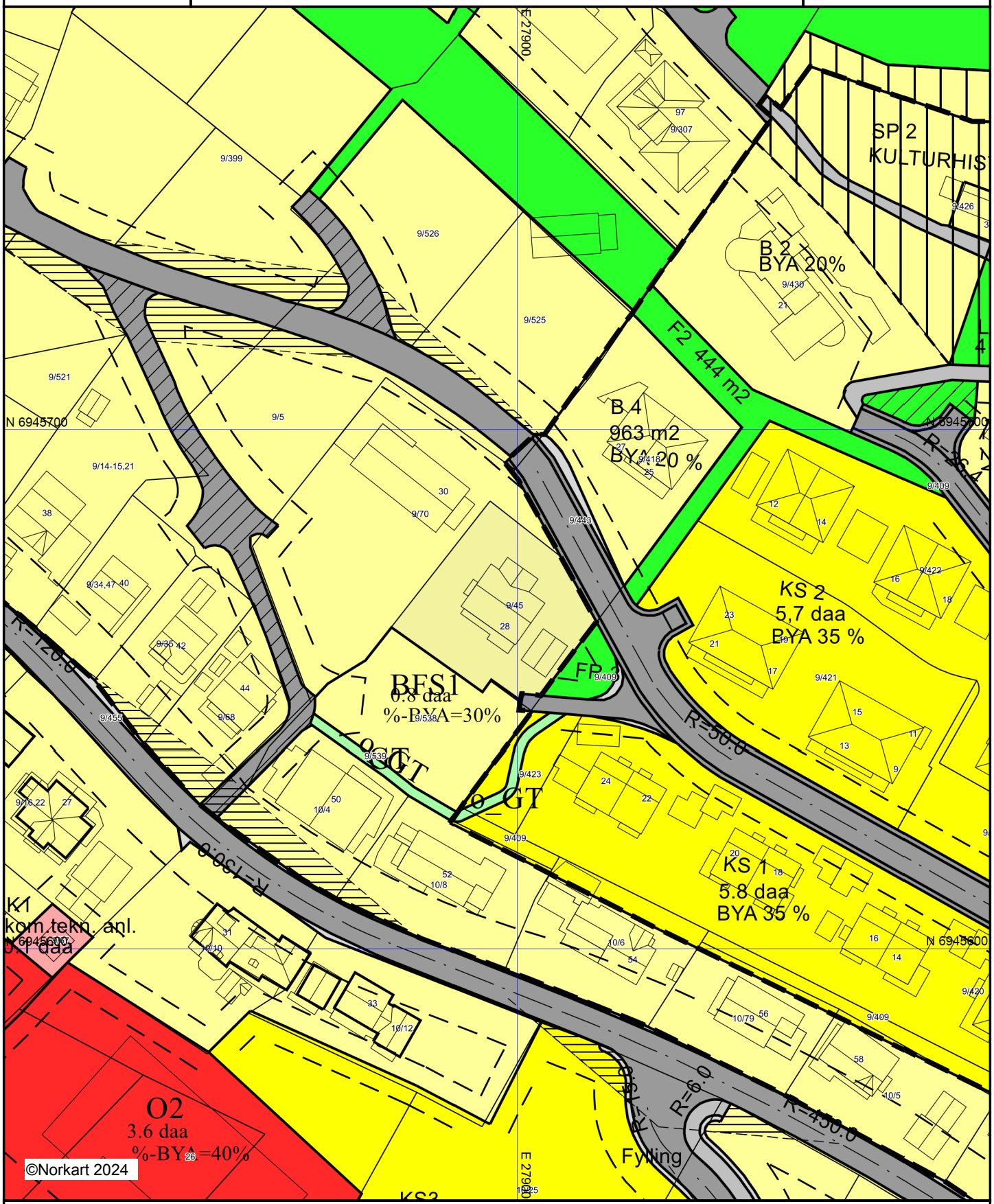
Ulstein kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 9/45
Adresse: Hovsetbakkane 28
Dato: 12.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




©Norkart 2024

1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd*

- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, sjukeheim m
- Offentleg administrasjon

*Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985*

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Busshaldeplass

*Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.*

- Friområde
- Turveg
- Anna friområde

*Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le*

- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygningar og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd*

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles leikeareal for barn

*Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt*

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

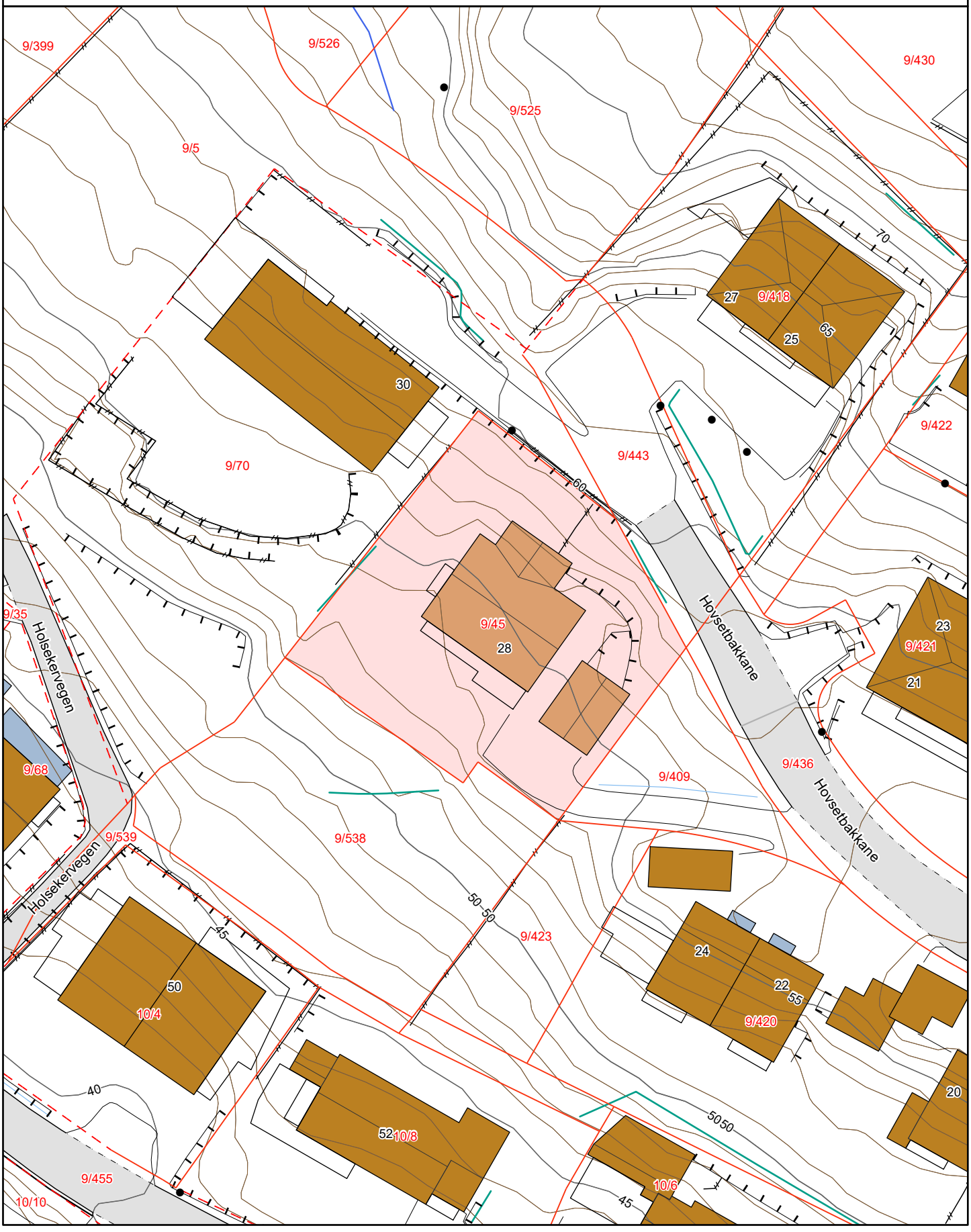
*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

# Oversiktskart

Adresse: **Hovsetbakkane 28, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/Bnr: **1516/9/45/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 859 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.09.2024



# Matrikkelkart

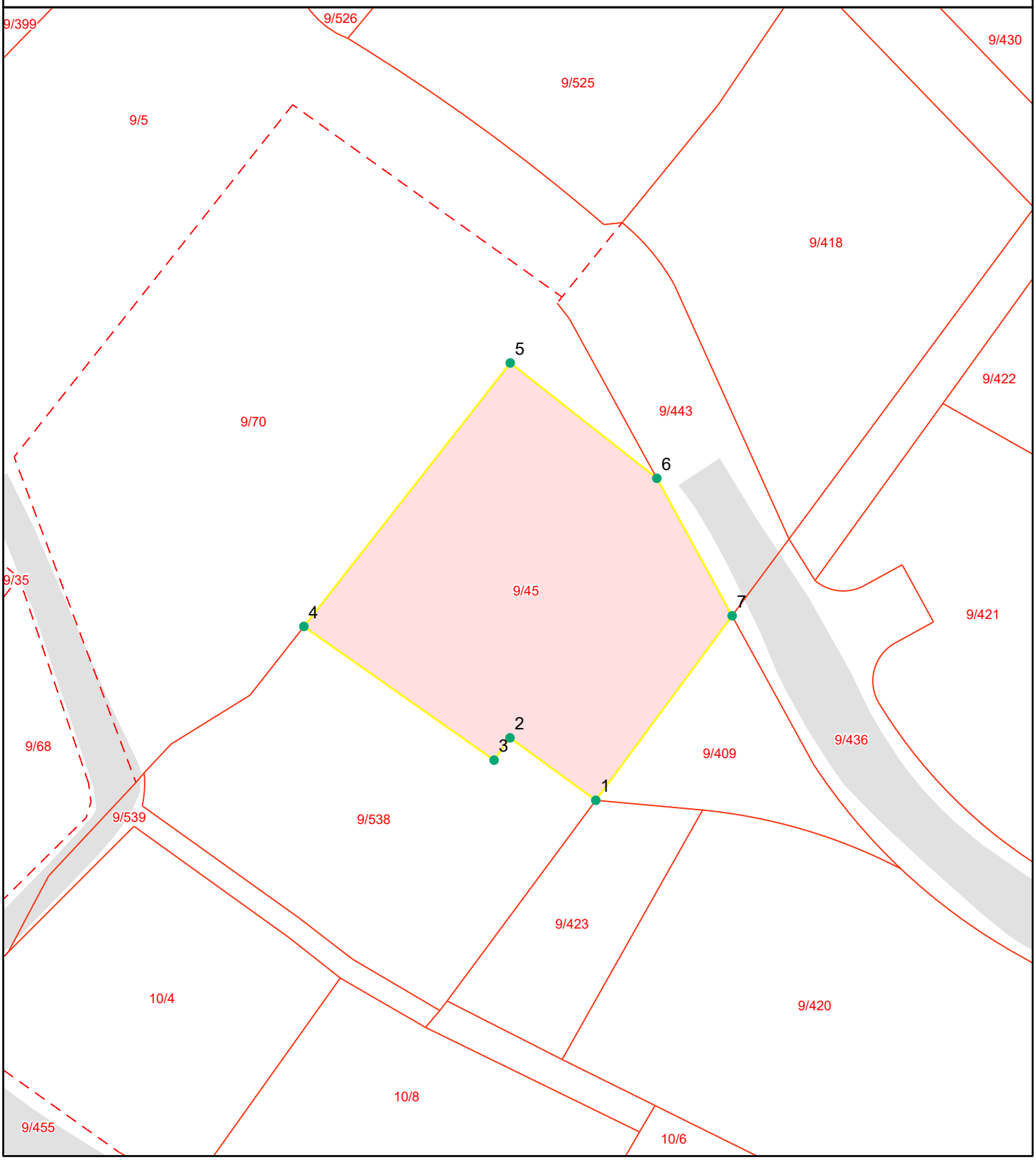
Adresse: **Hovsetbakkane 28, 6065 Ulsteinvik**
Gnr/bnr: **1516/9/45/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 859 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.09.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



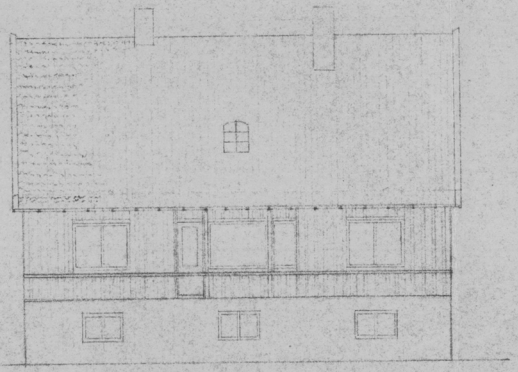
# Grensepunktrapport

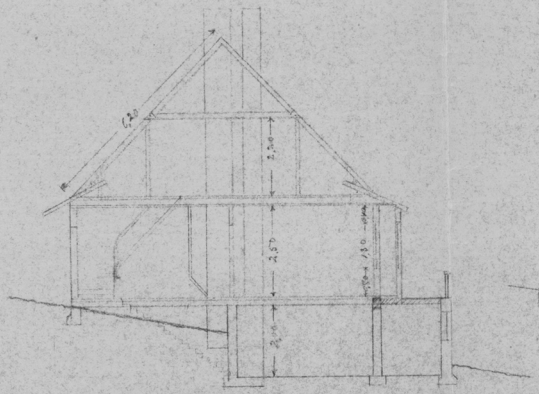
Beregnet areal: 859 m2

Arealmerknad:

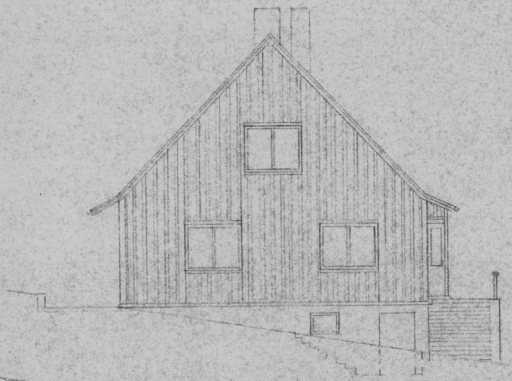
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

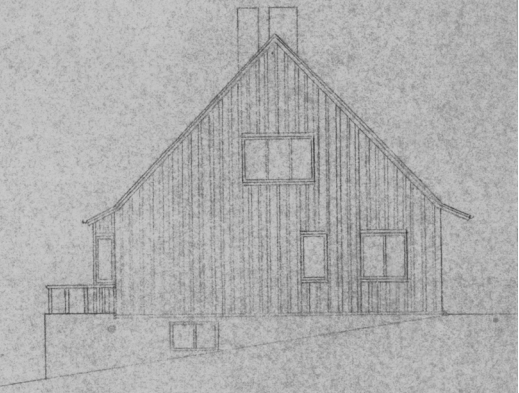
| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6945645.89 | 27902.65 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 9.79 | 0 |
| 2 | 6945651.65 | 27894.73 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 2.53 | 0 |
| 3 | 6945649.59 | 27893.26 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 21.46 | 0 |
| 4 | 6945661.93 | 27875.71 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 30.89 | 0 |
| 5 | 6945686.25 | 27894.76 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 17.21 | 0 |
| 6 | 6945675.6 | 27908.28 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 14.47 | 0 |
| 7 | 6945662.91 | 27915.23 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 21.17 | 0 |

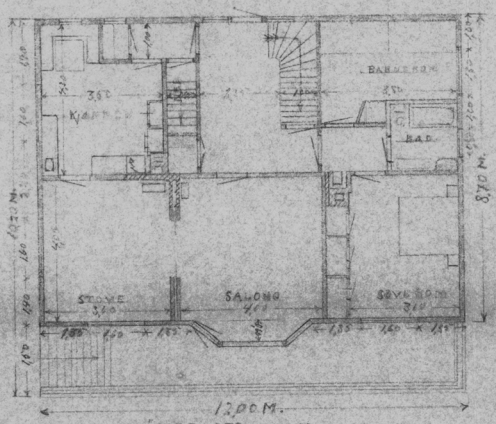




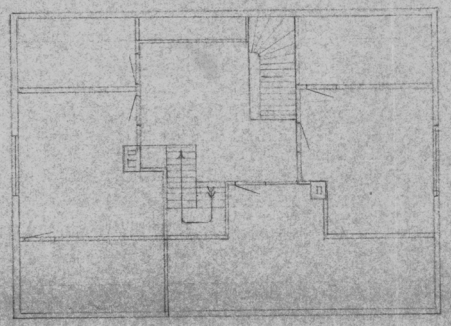
MÅL 1:100



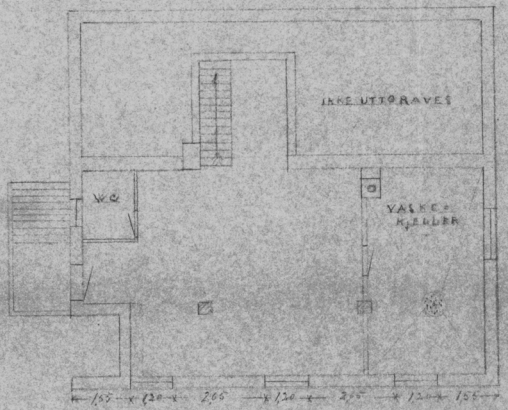





FØRSTE ETG. PLAN

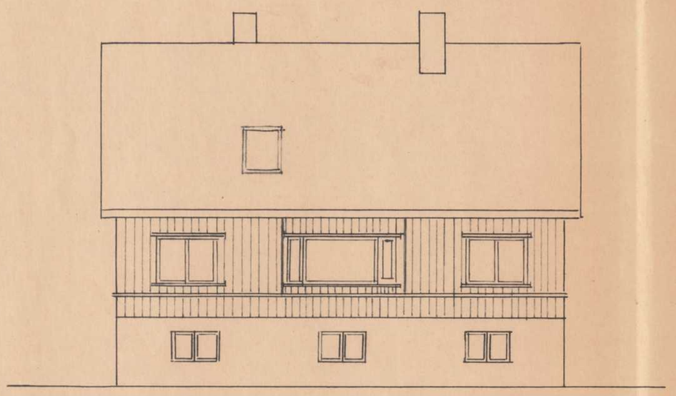


ANDRE ETG. PLAN

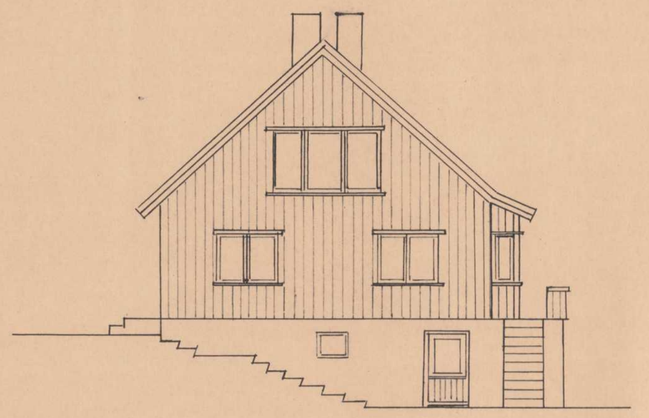



PLAN AV KJELLER

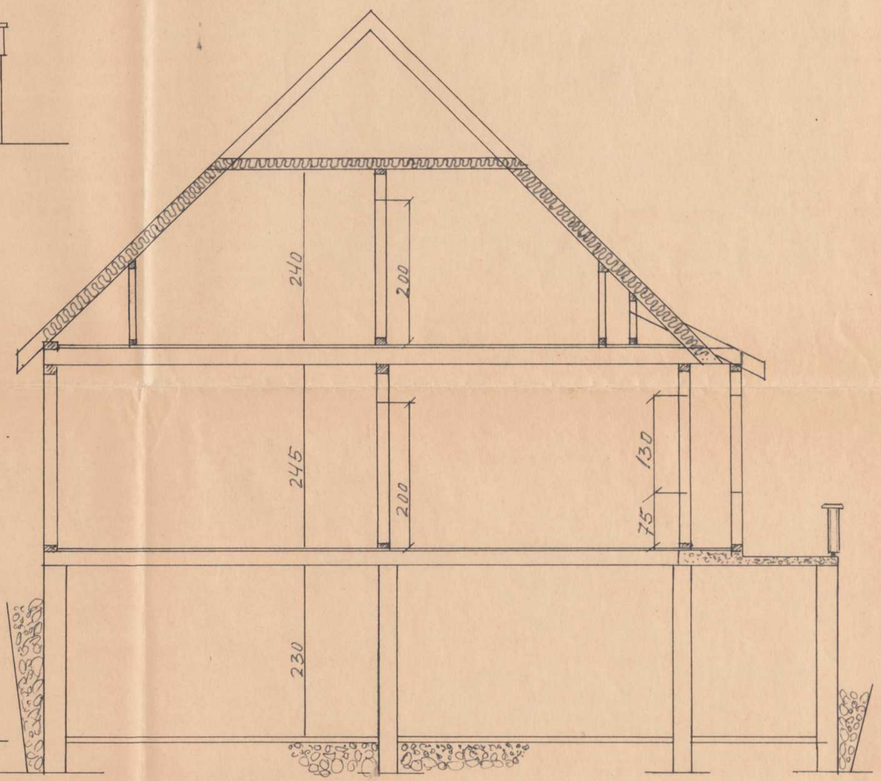
HUS FOR HER JOHAN GARTHOLL
ULSTEINVIK DEN 3/C-10
H. RINGSTAD.



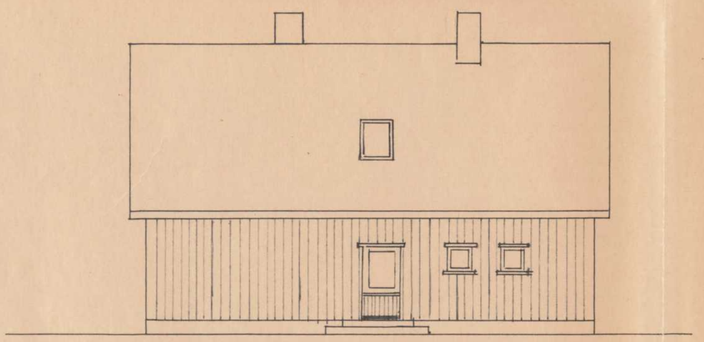
Sydvest



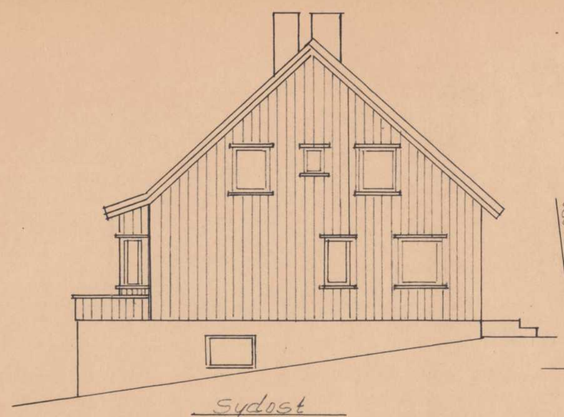
Nordvest




Snitt M-1:50



Nordøst

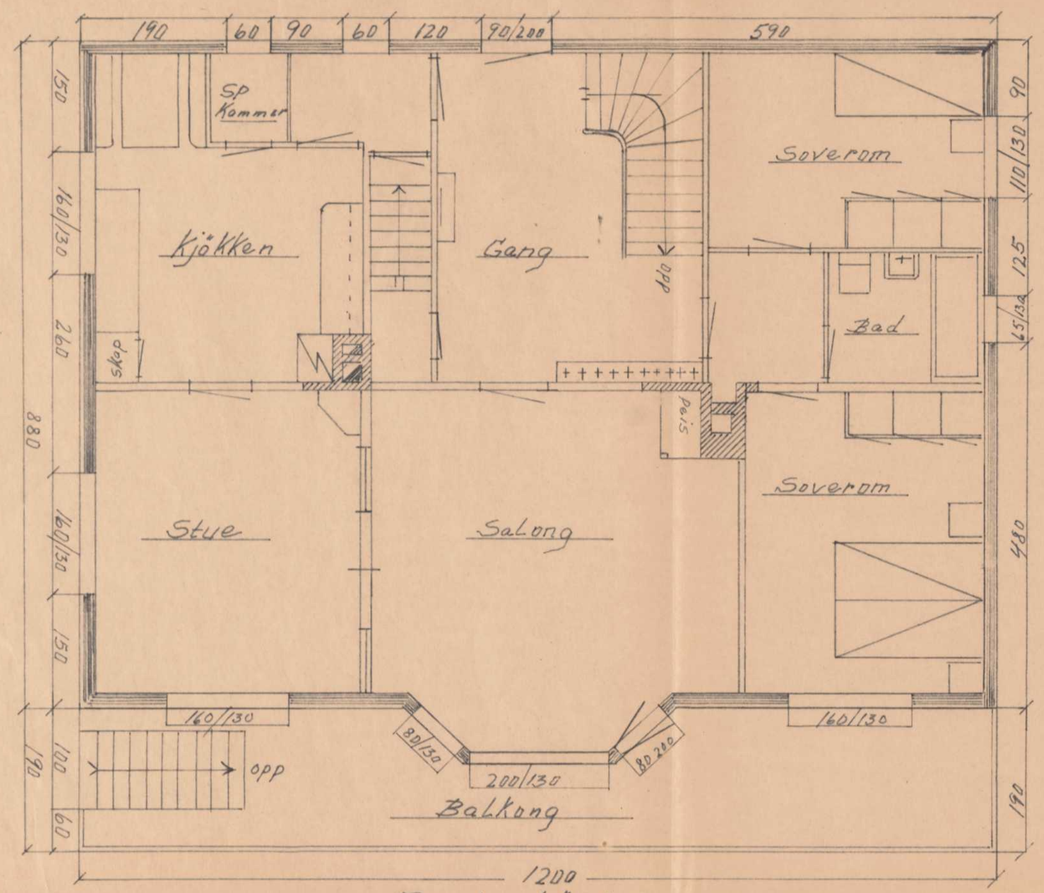


Sydøst

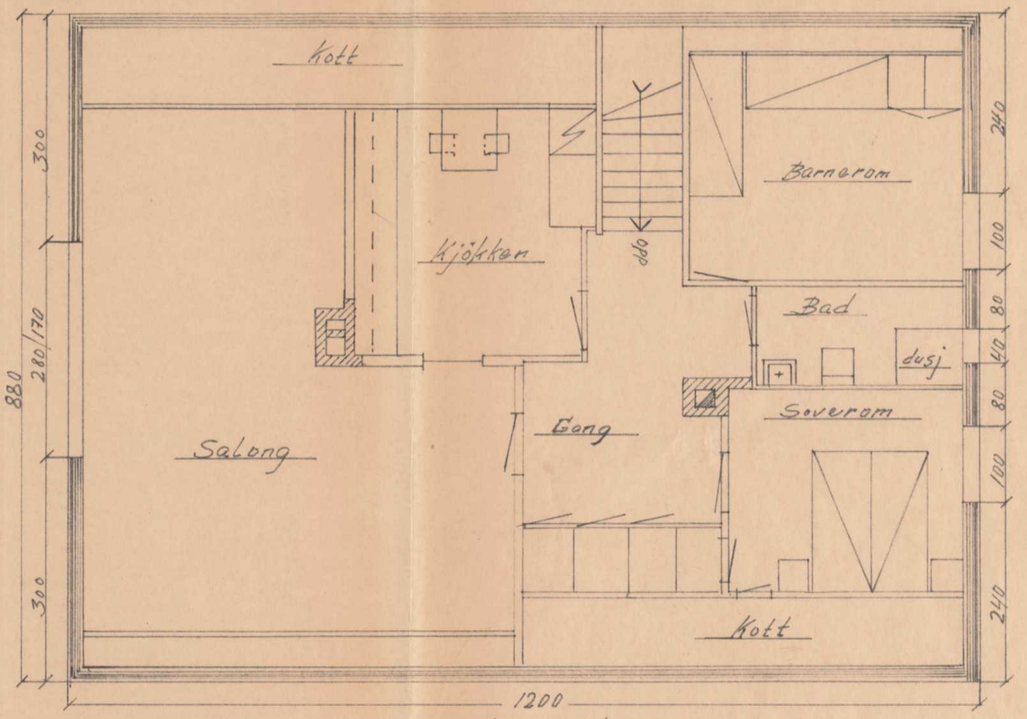
Fasader M-1:100

Våningshus for Johan Garshol Ulsteinvik

Godkjent ~~med merknad~~
i møte den 5/3, sak nr. 30/1969
Ulstein byggingsråd
Olav Laate.



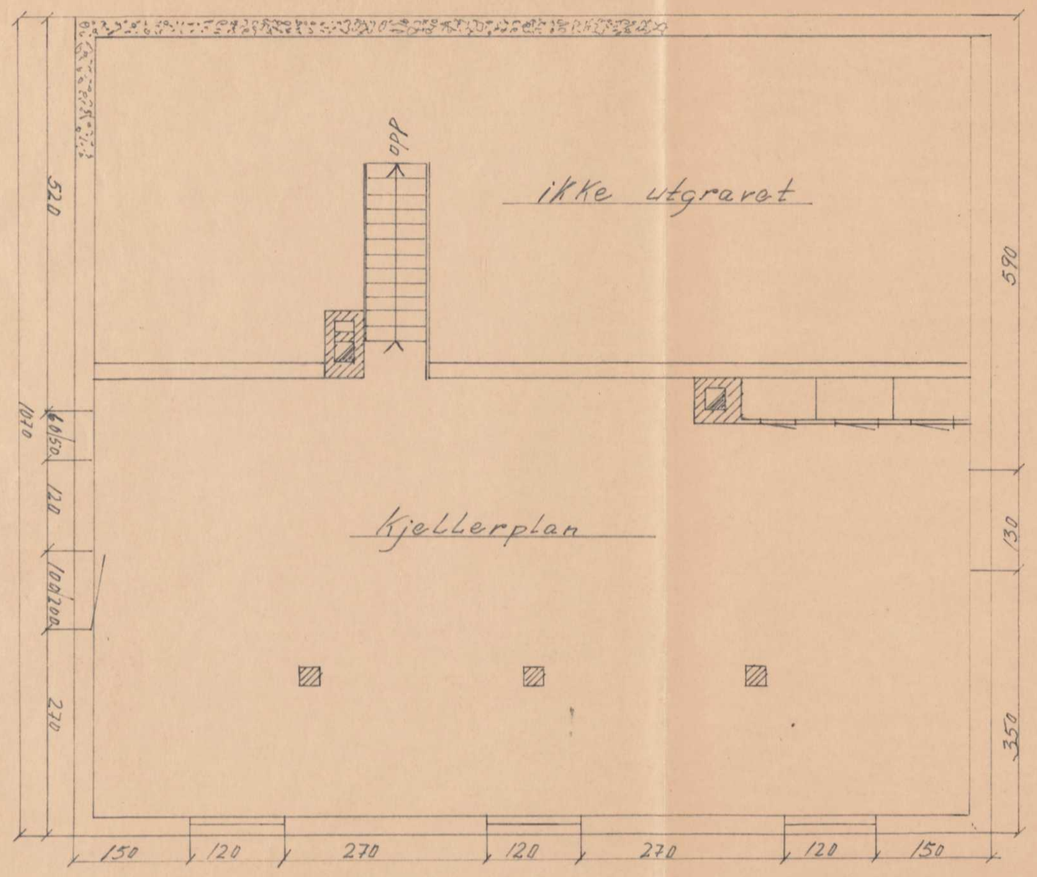

Første högd



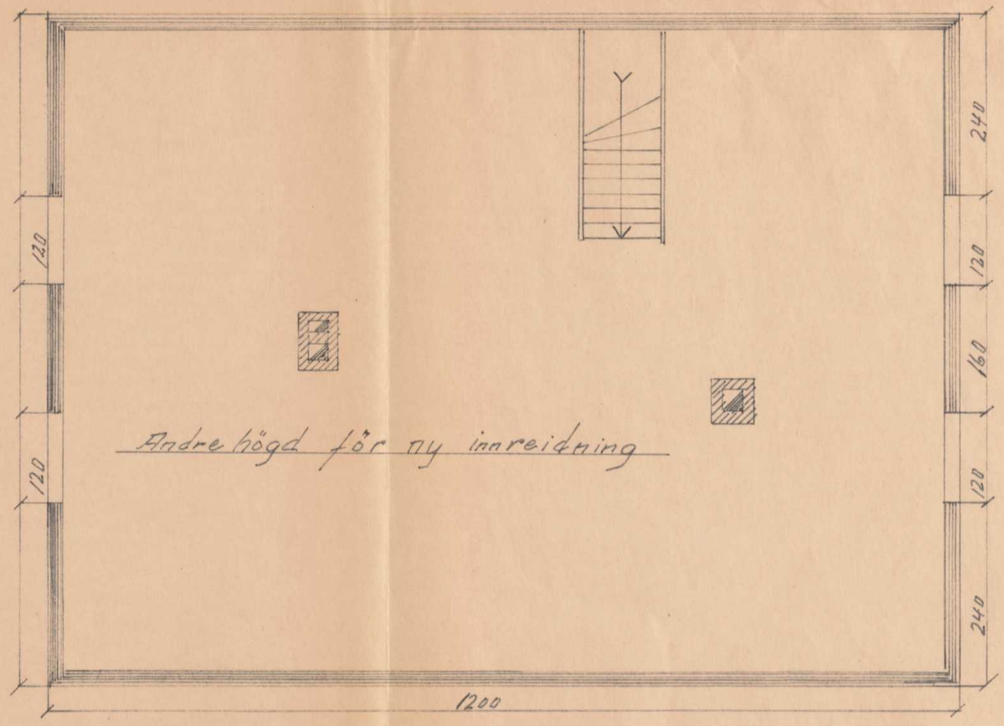

Andre högd ny Leilighet

Godkjent
i møte den 5/3, sak nr. 30/1969
Ulstein bygningsråd
Olstad.

Våningshus for Johan Garshol Ulsteinvik

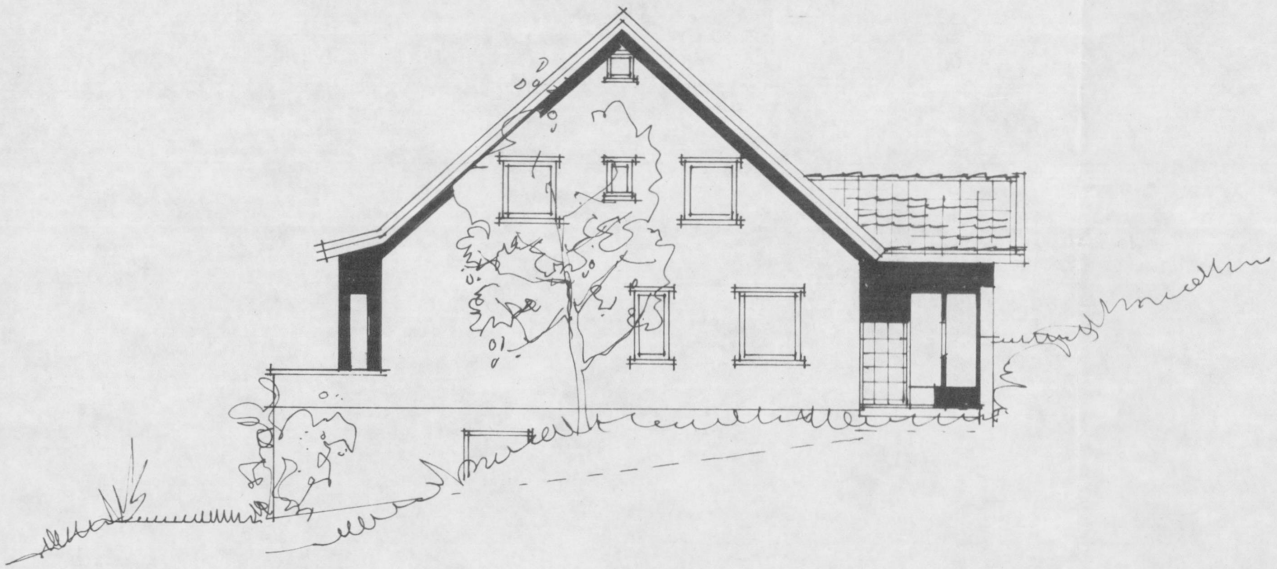


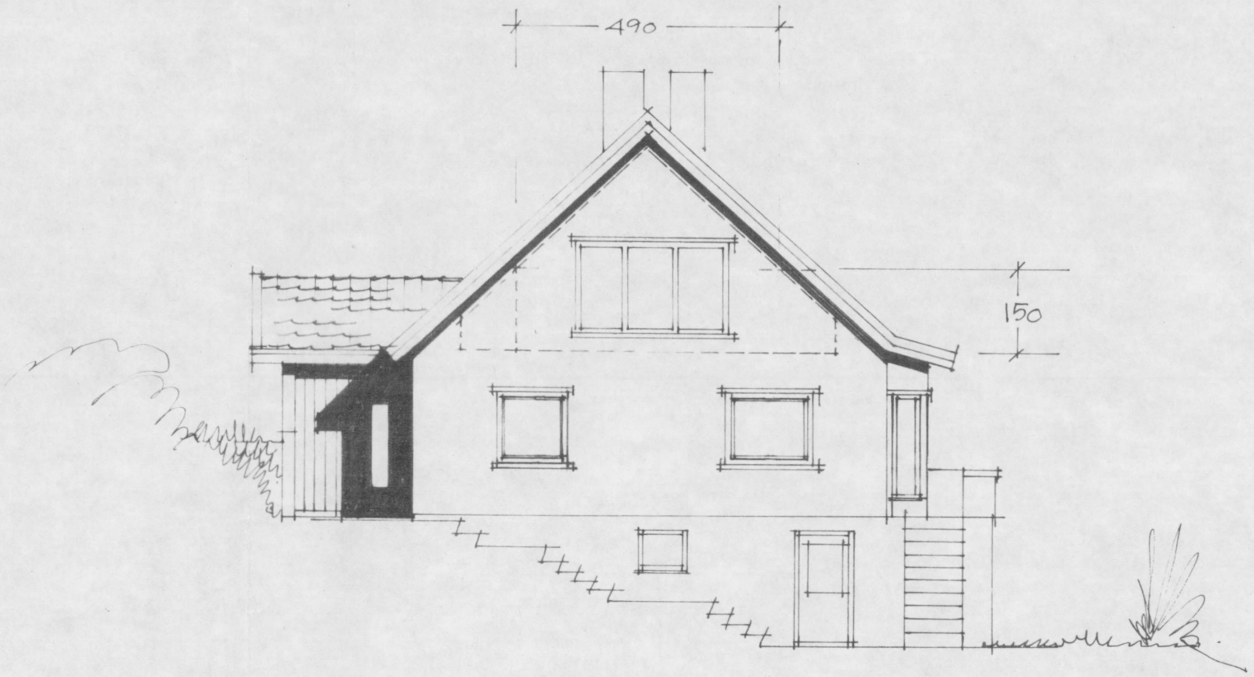

Kjellerplan




Andre högd för ny innreidning

Godkjent med merknad
i møte den 29/6, sak nr. 201/1977
Ulstein bygningsråd



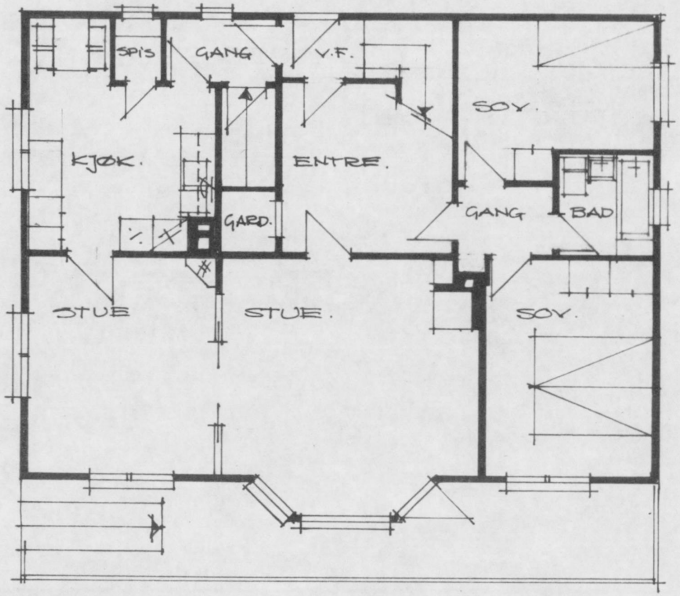



GUNN GARSHOL LOFTHUS.
TILBYGG/OMINNREDN.

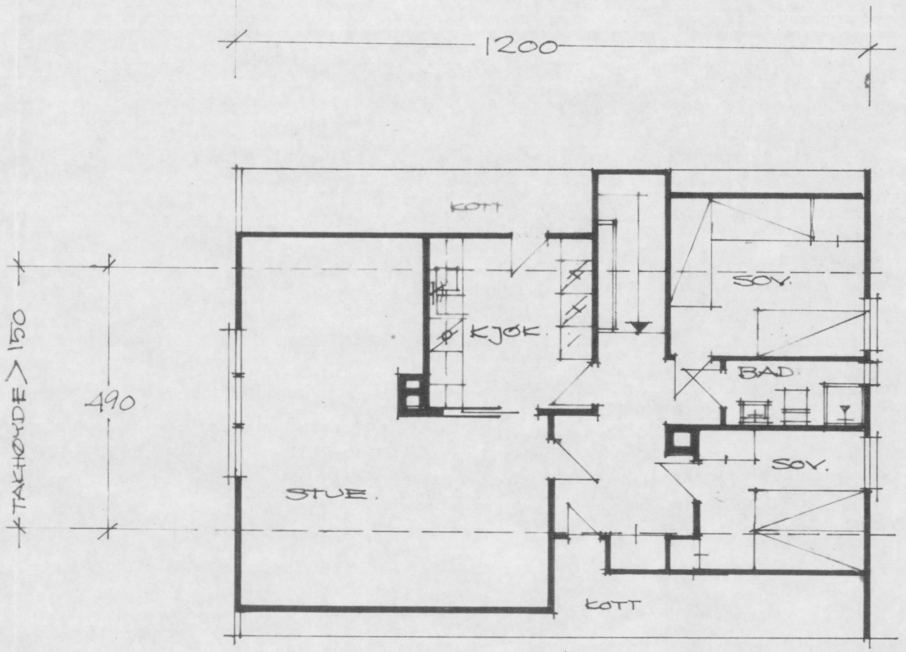
9-5-77
M= 1/100

FASADER.

A. Ulstein/Lofthus




PLAN AV 1-ETG

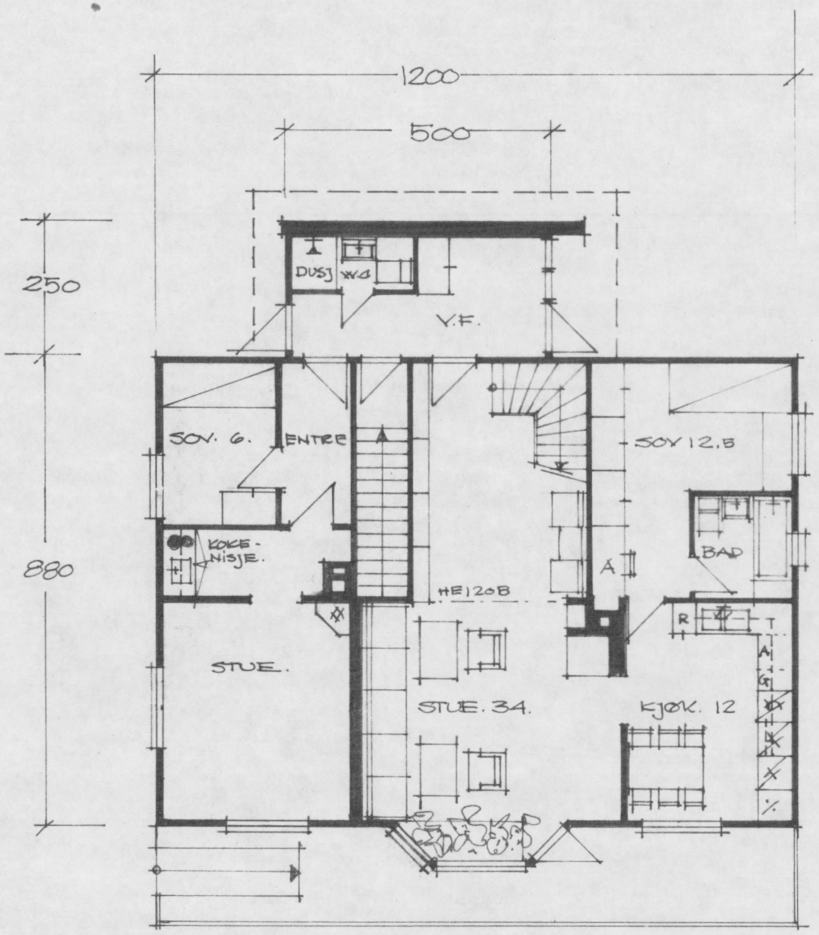



PLAN AV LOFTSETG.

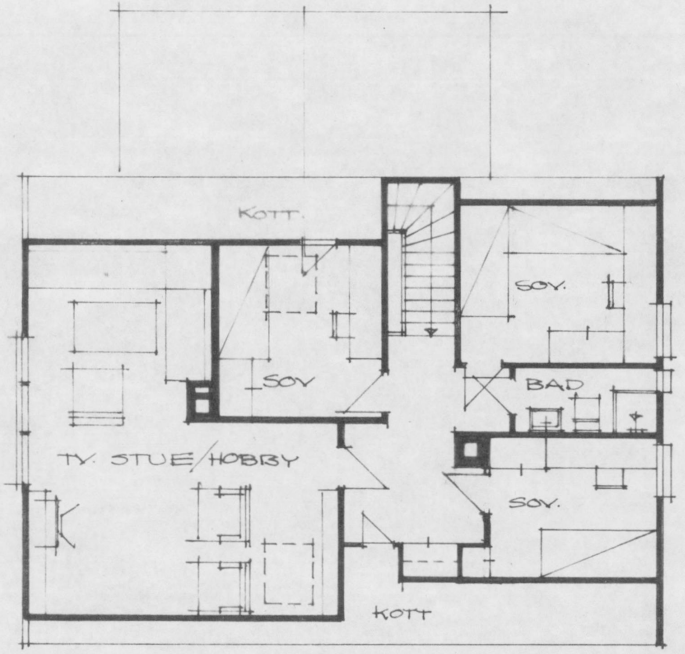
Godkjent med merknad
i møte den 29/6, sak nr. 261/1977
Ulstein bygningsråd

| | |
|---|---|
| GUNN GARSHOL LOFTHUS<br>(TILBYGG/OMINNREDN.) | 9-5-77<br>M= 1/100 |
| EKSISTERENDE PLANER. | |
| A. Lofthus/ark. | |

Godkjent med merknad
i møte den 29/6, sak nr. 201/1977
*Ulstein bygningsråd*




PLAN AV 1-ETG.
LEIEAREAL i HYBELLEILIGHET = 29,3 m²
" i HOVEDLEILIGHET = 62,2 m²
TAKHØYDE = 250 CM.



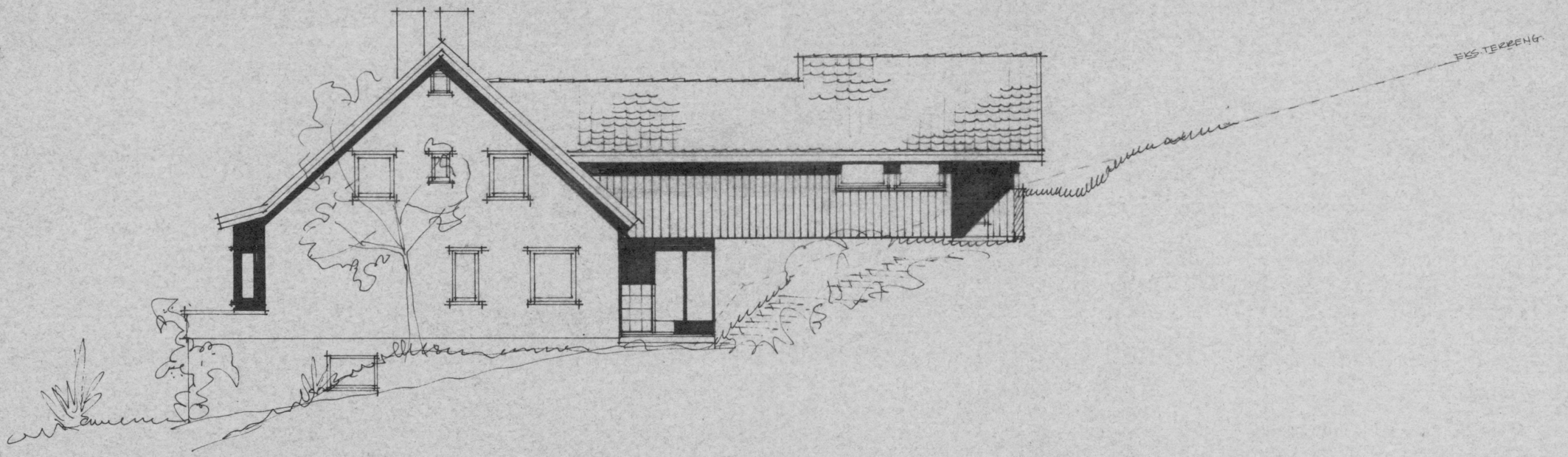

PLAN AV LOFTSETG.
LEIEAREAL = 57,5 m²

GUNN GARSHOL LOFTHUS
TILBYGG/OMINNREDN.

9-5-77
1/100

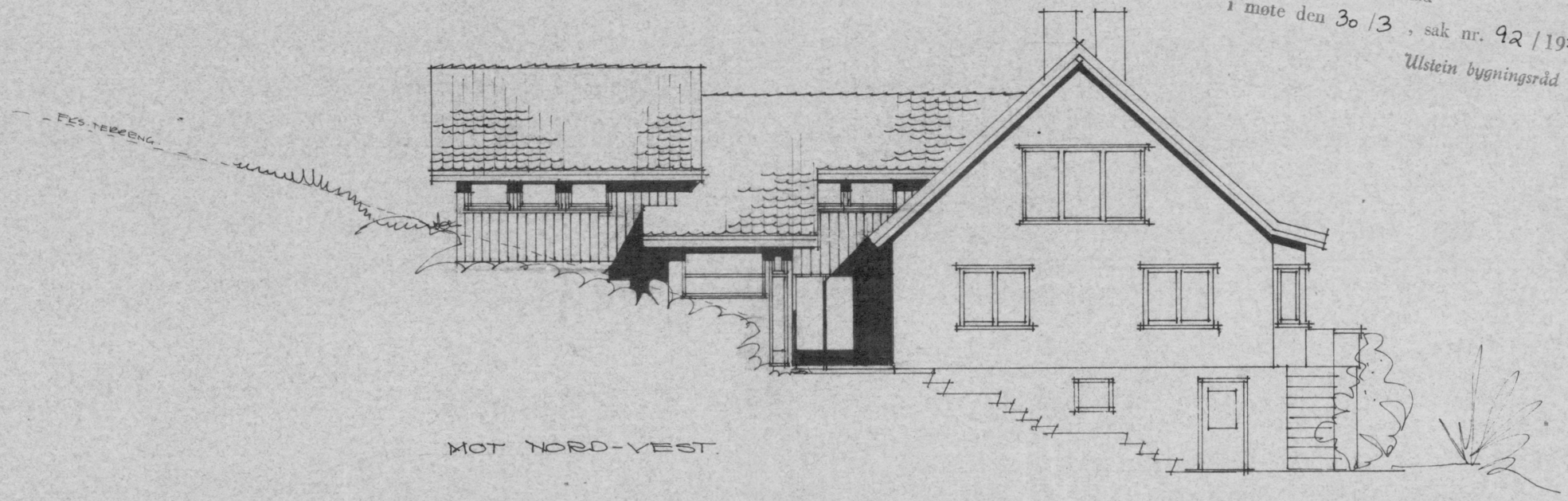
PLANER

Sv. Lofthus/Ark.




MOT SYD-ØST.

Godkjent med merknad
i møte den 30/3, sak nr. 92/1977
Ulstein bygningsråd

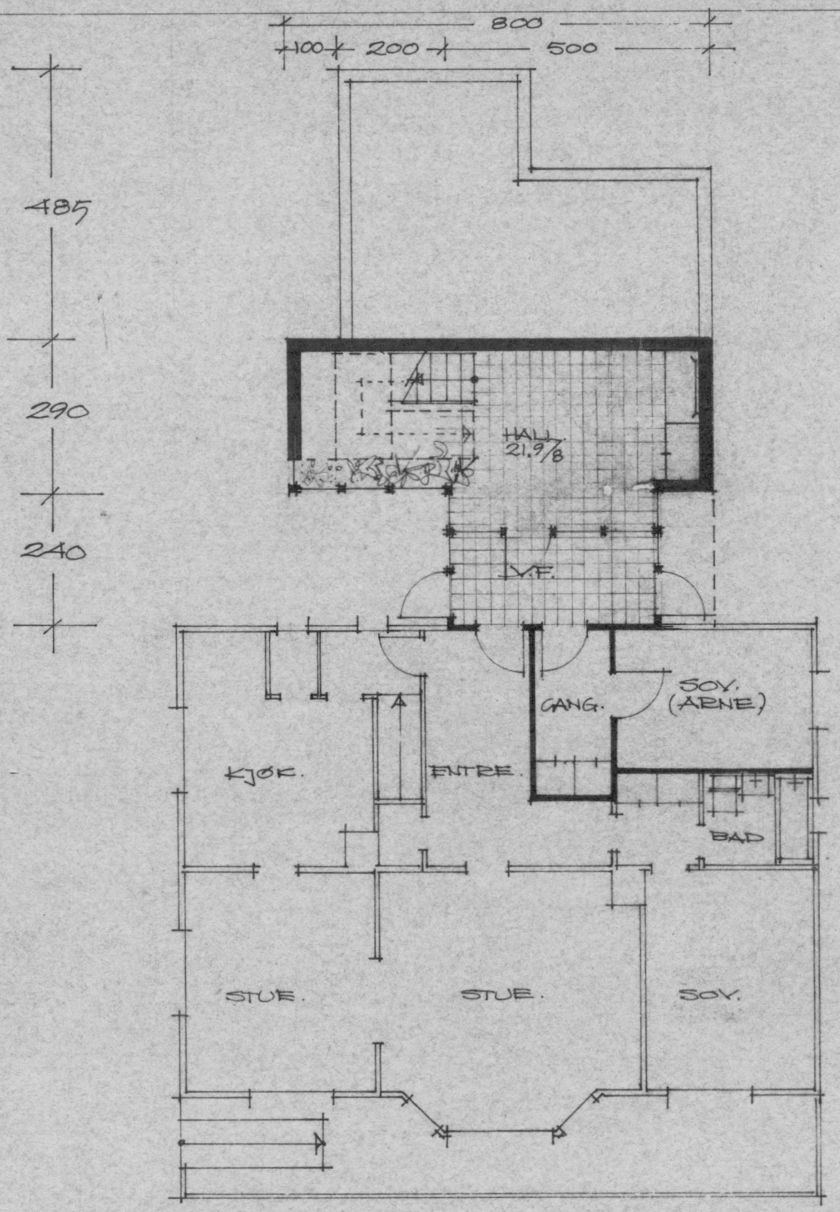



MOT NORD-VEST.

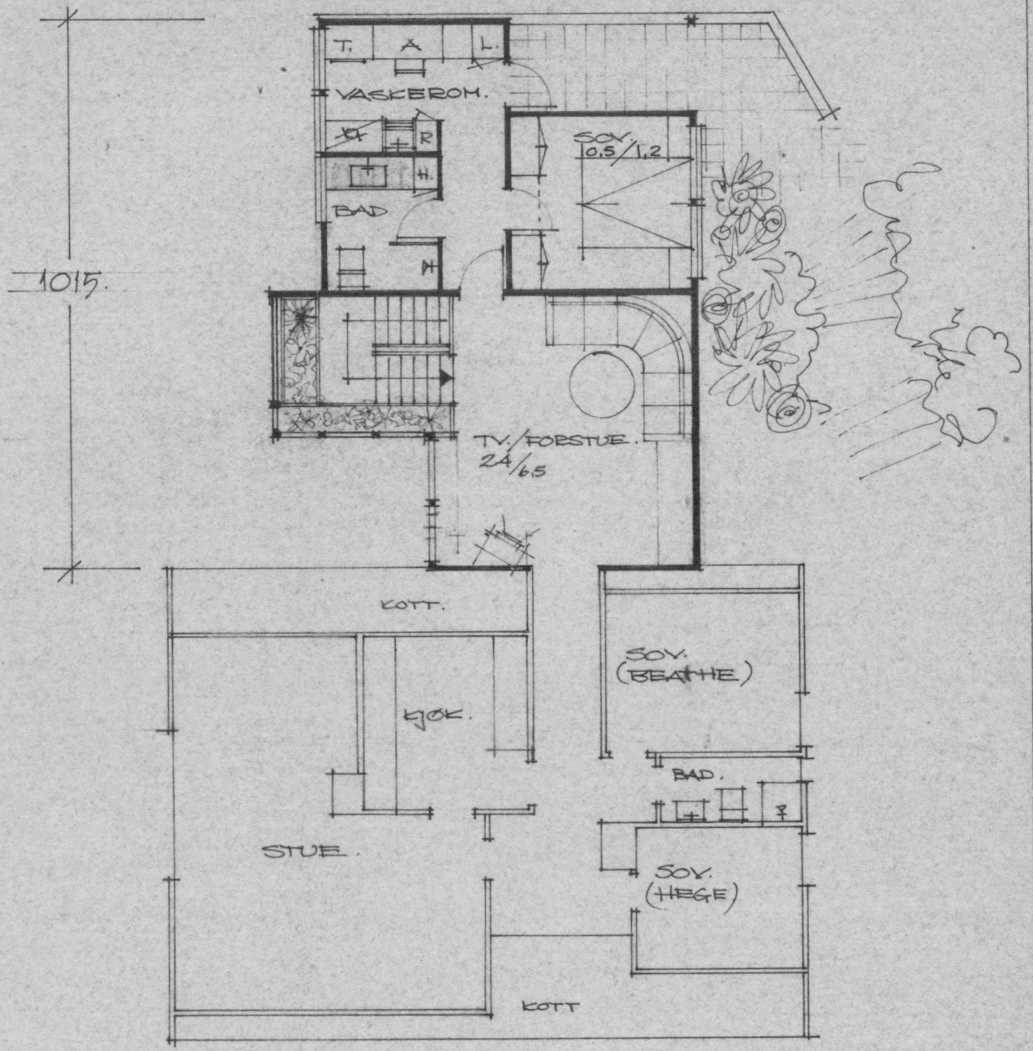
PÅBYGGING AV VÅNINGSHUS FOR GUNN GARSHOL LOFTHUS. 9/45

FASADER.

DATO: 16.12.76
MÅL: 1/100
02.




PLAN AV 1-ETG. BRUTTOAREAL i NYBYGG = 30,4 M²

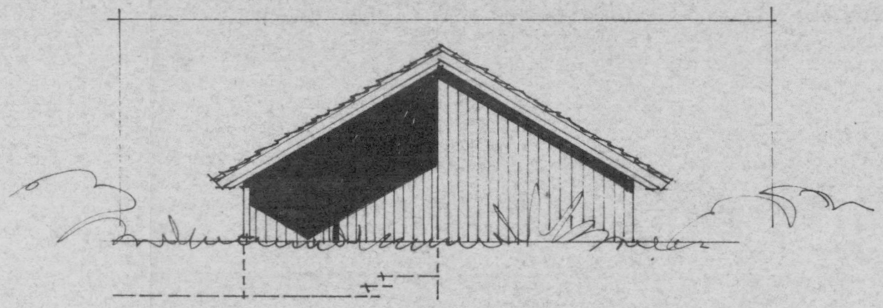



PLAN AV 2-ETG. BRUTTOAREAL i NYBYGG = 64 M²

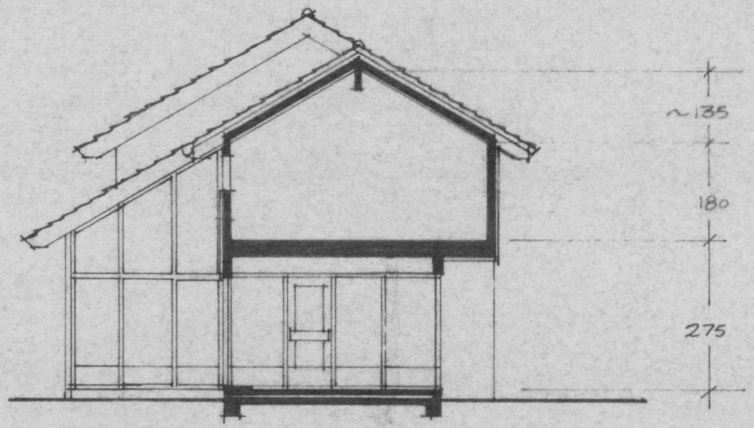
Godkjent med merknad
i møte den 30/3, sak nr. 92/1977

Ulstein bygningsråd

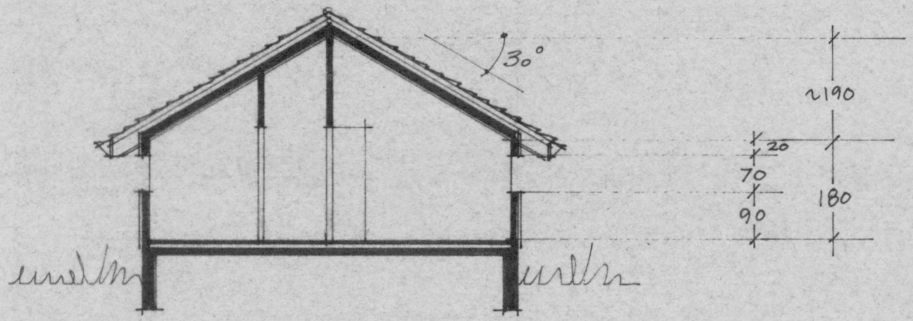
| | |
|---|---|
| PÅBYGGING AV VÅNINGSHUS FOR GUNN GARSHOL LOFTHUS 9/45 | DATO: 16.12.76 |
| | MÅL: 1/100 |
| PLANER. | 01. |



FASADE MOT NORD-ØST




SNITT GJENNOM.
V.F./STUE



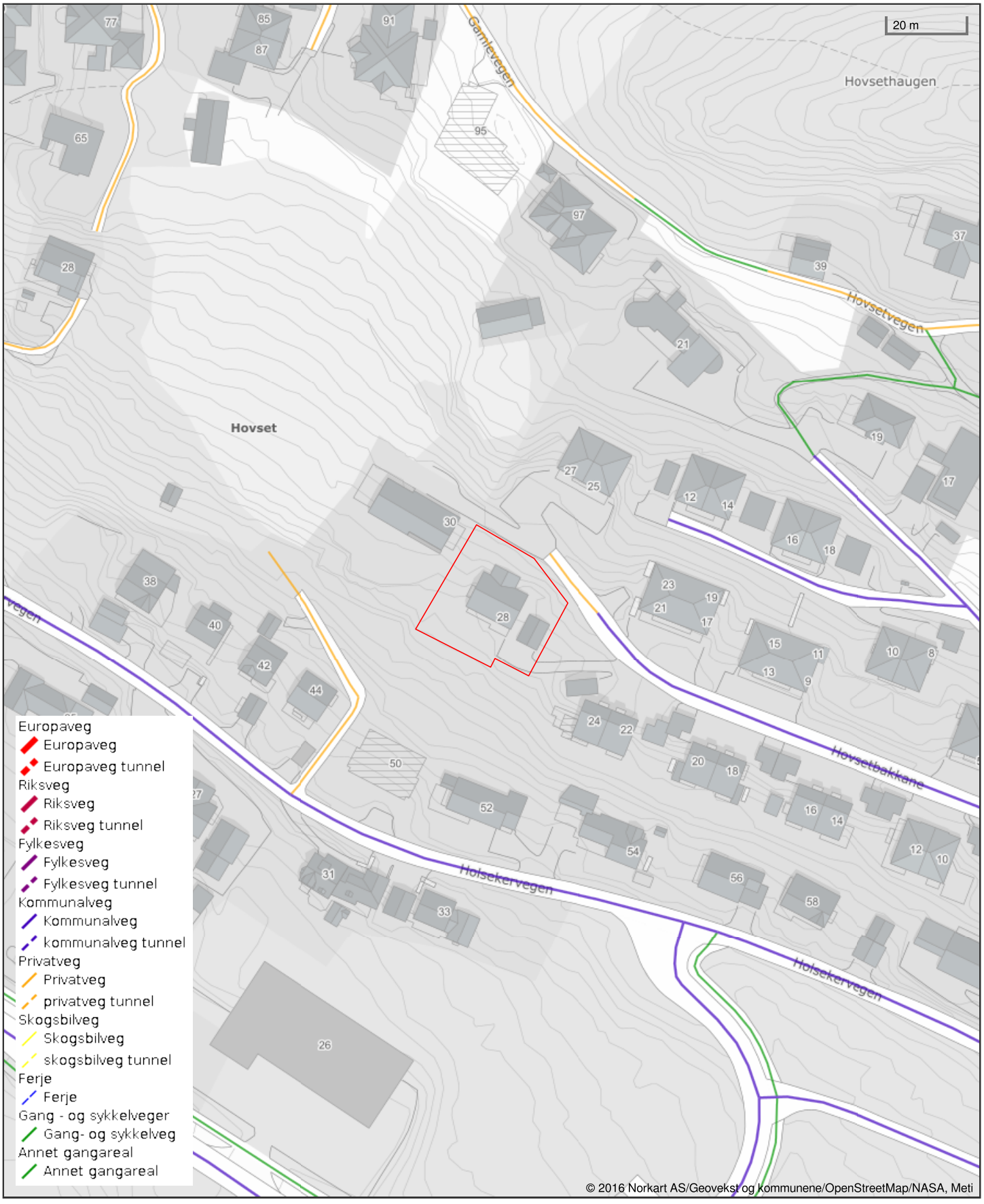

SNITT GJENNOM.
SOVEROM/BAD.

Godkjent med merknad
i møte den 30/3, sak nr. 92/1977
*Ulstein bygningsråd*

| | |
|---|---|
| PÅBYGGING AV VÅNINGSHUS FOR GUNN GARSHOL LOFTHUS 9/45 | DATO: 16.12.76 |
| | MÅL: 1/100 |
| SNITT, FASADE. | 03. |

Utskriftsdato: 12.09.2024

# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 9/45//




*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.*