

Velkomen til

Herlandsvegen 413
6985 Atløy

EiendomsMegler 1

Velkomen til

Herlandsvegen 413
6985 Atløy

Romslig einebustad i landlige omgivelser på Atløy | Integrert garasje | Fint opparbeida hage og terrasse |

Velkommen til Herlandsvegen 413 - Einebustad i flotte omgivelser på Atløy!

Eigedommen er utbygd med einebustad oppført i 1960 med tilbygg mot aust frå 1999, samt frittståande uthus i austenden av tomta. Mot sør og vest er det bygd ein romsleg terrasse som har gode solforhold, adkomst til denne er enten via trapp frå hagen eller frå stova på hovudplan.

Bustaden er delvis modernisert over tid og har varierande standard på overflater og innredningar. Dei siste åra er det bla. blitt skifta taktekke (2018), skifta røropplegg og bygd nytt bad (2020). Bustaden er ellers innreda med fleire soverom på loft, samt integrert garasje i kjellar og ei opa stove/kjøkken-løysing på hovudplan.

Eigedommen ligg fint til i landlige omgivelser på Atløy med gangavstand til barnehage, barneskule og butikk.



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumebustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF
906 13 338
Christoffer@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	2 000 000
Kostnader	kr	64 050
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 064 050

BRA Total/BRA-i	278/260 m²
Antal soverom	4
Eigedomtype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1960
Etasje	3
Energimerking	Bokstav: F, farge: Gul



Informasjon om eigedomen

Området

Adresse
Herlandsvegen 413, 6985 ATLØY

Registernemning
Gnr 52, bnr 25, i Askvoll kommune.

Etasje
3

Tilkomst
Eigedommen har privat tilkomstveg med dekke av grus, frå avkøyrsle ved fylkesveg like ved. Naboeigedom i nord har vegrett til denne vegen, for tilkomst til sin eigedom.

Plassering
Eigedommen ligg på Leitet, i område med spreidd bustadbygging langs fylkesveg 364 på Atløy. Hovudfasaden vender mot sør. Frå tomta har ein utsyn til underliggande område og havområde i sørvest. I området er det hovudsakleg einebustader, fritidsbustader og gardsbruk.

Barnehage/ skule/ fritid
Barnehage og barneskule ligg avstand på ca. 3 km. Til ungdomsskule er det ca. 9 km inkl. ferje.

Offentleg kommunikasjon
Frå fylkesveg 364 er det tilgjengeleg kollektivtransport.

Byggjemåte

Eigedomtype
Enebolig

Areal
BRA - i: 260 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 278 m²
TBA: 83 m²

Einebustad
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 81 m² Vindfang, gang, teknisk rom/grovkjøkken, kjellarstove, toalettrom, uinnreia kjellarom og garasje.

1. etasje
BRA-i: 102 m² Stove, kjøkken, gang, bad, vaskerom, soverom og bod.

2. etasje
BRA-i: 77 m² Gangareal, tre soverom, kontor og ikkje innreia rom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
83 m²

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antal soverom
4

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggtekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad
1

Byggemåte
Grunnmur av sparsteinsbetong i opphavleg del av bygning. Tilbygd del med grunnmur av betongstein. Fundament er truleg av betong.
Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.
Takkonstruksjon av sperr og takstolar i trevirke. Taktekking av profilerte metallplater frå 2018.
Berande undertak av bord i trevirke, med papp. Taktekking av pappshingel på tilbygg i nord.
Vindskier og loddbord i trevirke. Takrenner og nedløp av aluminium. Øvrige beslag av sandstrødde metallplater. Snøfangarar av metall. To pipeovertrekk av metall.
Ytterveggar i opphavleg del av huset av dobbel teglsteinsmur, med utvendig kledning av liggande bord i trevirke.

Vindauge med karm i trevirke, og karm i plast, med tolags glas. Eit eldre vindauge med enkelt glasfelt.
Ytterdør i trevirke. Altandør i trevirke med vindaugsfelt. Ledda garasjeport av trevirke.
Altan med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke.
Understøttande søyler av betong og trevirke.
Utvendig trapp frå altan til utvendig terreng av trevirke, med inntrinn av metall.

Vassrøyr av plast i røyr i røyr frå 2020. Hovudinntak ved borehol i garasje, med hovudstoppekrane i teknisk rom. Trykktank i teknisk rom.
Avløpsrøyr av plast. Noko betongrøyr i grunnen under golv i underetasje.
Varmtvasstank på 198 liter montert i teknisk rom.
Sentralstøvsuger montert i garasje, med uttak i kvar etasje.

El-anlegg av ulik alder. Skjult og synleg opplegg. Sikringsskap med automatiske sikringar montert i 2. etasje. Hovudinntak på kaldloft i opphavleg del av bygningen.
Det er ikkje registrert røykvarslarar i alle etasjar.
Handsløkkingsapparat montert under trapp til 2. etasje.

Uthus:
Uthus med grunnmur og golv av betong. Ytterveggar av mur med pussa overflater. Saltak av sperr i trevirke, forenkla undertak av armert plast, og taktekking av dråpeskifer. Vindauge med karm i trevirke og enkle glas. Dør i trevirke med glasfelt.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Peder Tveit datert 29.10.2025, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Følgande punkt har fått TG3 (store eller alvorlege avvik):
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevangar ved eldre teglsteinspipe er innekledd.
Rekvirent opplyser at feiar/branntilsyn har godkjent pipa i tilbygget, men gav pålegg om gasstett sotluke i garasjen.
Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000

- Vaskerommet må oppgraderast for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belasting/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000

- Skade på støttemur/fundament til overbygd areal ved uthus har ført til retningsavvik på understøtting til takkonstruksjon ved overbygd areal ved uthuset.
Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Del av eigedommen er i arealplan merka faresone Ras- og skredfare.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000

Følgande punkt har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Overgang taktekking av pappshingel til yttervegg er ikkje utført etter preaksepterte løysingar.
Dokumentasjon ligg ikkje føre.
Enkelte vindskier har tillaup til eller er roteskada i nedre del.

- Det er ikkje tilfredsstillande bortledning av vatn fra taknedløp ved grunnmur.
Det manglar snøfangarar på heile eller delar av taket, men det var ikkje krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det manglar tilfredsstillande adkomst til pipe for feiar.
Enkelte beslag ved overgang taktekking/vindskie er lause.
Enkelte eldre beslag ved takfall på tilbygg mot nord rustar i nedre del.
Det er ikkje etablert takfotbeslag i overgang taktekking/takrenner.

- Enkelte kledningsbord har sprekker og generell elde/slitasje.

- Det er registrert ekskrement av mus på kaldloft.
Enkelte missfargingar etter eldre eller periodisk oppfukting, truleg frå før taktekking vart skifta.
Materiala var tørre under synfaring.

- Listverk på vindauga av trevirke held ikkje anbefalt avstand til beslag (5-6 mm). Dette kan hindre effektiv uttørking av fukt i trevirke, og forkorte brukstida til materialet.
Vassbrett over vindauge er ikkje etablert etter preaksepterte løysingar. Enkelte vassbrett over vindauge mot sør har tillaup til roteskader. Eit vassbrett er opplyst skifta av eigar etter synfaring.
Vindauge med tetting ved overgang vindauge/grunnmur i garasjedel er ikkje utført etter preaksepterte løysinger.

- Tetting ved overgang ytterdør/grunnmur er ikkje utført etter preaksepterte løysinger.
Altandør er vanskeleg å opne/lukke. Denne er også prega av utvendig slitasje, samt innvendig flassing av måling på grunn av kondens på vindaugsdel.

- Rekkverket altan er for lågt i forhold til dagens krav til rekkverkshøgder.
Del av rekkverk er skeivt og noko ustabilt.
Terrassedekke har enkelte slitte overflater.
Del av altan med plater som skal danne tak for underliggande areal lek noko vatn, som missfarger kledningen under bjelkelaget.

- Enkelte overflater og overgangar/avslutningar er ikkje ferdigstilte. Det manglar foringar ved enkelte vindauge, samt enkelte listverk. Enkelte overflater er starta renoveringsarbeid ved, men ikkje ferdigstilt. Areal i 2. etasje til tilbygg er ikkje innreidd.
Det er opplyst at mus ved enkelte tilhøve har kome inn i bygningen.

- Målt høgdeforskjel golv på mellom 10 - 20 mm og 15 -33 mm innanfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Del av synleg bjelkelag i underetasje har roteskader (teknisk rom). Materiala var tørre under synfaring, og avviket skuldast truleg eldre fuktinntrenging ved dette punkt i konstruksjonen.
Plateskøytar og overgang til veggar er ikkje tilstrekkeleg tette ved himling i garasje. Desse er nok montert med omsyn til gasstettheit mellom garasje og overliggande opphaldsrom/bueining. Dagens konstruksjon er vurdert å ikkje tilfredstille slike krav.

- Det bør gjennomførast radonmåling for å avdekke eventuelle forhøgde radonnivå. Utan måling er det usikkerhet knytta til innemiljøet, ogcforhøgde radonverdiar kan medføre helserisiko for bebuar.

- Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging i kjellergolv.
Det er påvist indikasjonar på noko fuktgjennomtrenging inn i kjellarmur.
Eigar opplyser at det ikkje er sett teikn til fukt dei siste 5 åra.

- Det manglar håndløpar på vegg i trappeløpet i innvendige trapper.

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

- Innvendig vegg mellom garasje og vindfang/sluse av bindingsverk i trevirke. Det er montert plast (dampsperre) på kald side av veggen (del av veggen som vender mot garasje).

- Nedre del av hjørnelist til våtromsplater i dusjhjørne i bad 1. etasje er laus.
Det er hol i baderomsplater i dusjhjørnet, etter tidlegare innfesting.

Vindauge er i våtsone til dusjhjørne, men er verna av dusjdør.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i bad 1. etasje i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er høg terskel ved overgang til døropning i bad 1. etasje, men det er ikkje påvist membran ved oppkant (mogleg skjult bak fliser).

- Det bør etablerast tilfredsstillande tilluft til bad 1. etasje, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døra.
Manglande tilluftsventilering kan føre til dårleg luftkvalitet, auka fuktbelastning og risiko for fuktskadar i rommet.

- Det er ikkje påvist tilfredsstillande stakemuligheit på avløpsanlegg.
Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på innvendige avløpsledningar.
Stakeluke er lokalisert bak påfora vegg til toalettrom i underetasje. Det er ikkje etablert tilkomst til denne.
Lufting av avløpsanlegget er opplyst å vere tilkopla takrennenedløp på husets nordvestre hjørne.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på eitt eller fleire rom i bustaden.

- Det bør etablerast tilfredsstillande el-tilkopling etter gjeldande forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglande korrekt tilkopling kan medføre auka fare for elektriske feil og skadar på bygningen.

- Det manglar, eller på grunn av alder er det sannsynleg at det manglar, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjellar/underetasje.
Meir enn halvparten av forventa levetid på drenering er overskredet.

- Det er registrert enkelte riss, og eldre sprekker i grunnmuren som er tetta.
Grunnmur ved tilbygg er ikkje utvendig overflatebehandla.

- Det føreligg ingen dokumentasjon på vasskvaliteten på brønnvatnet.
Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på utvendige avløpsledningar.
Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på utvendige vassledningar.

- Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på septiktank.

Parkering
Parkering i garasje og på tunet.

Overflater og innredningar
INNVENDIG
Golv med flis, steinheller, golvbelegg og laminat.
Veggar med panel og trefiberplater.
Himling av panel.
Innvendig trapp frå underetasje til 1. etasje av trevirke.
Innvendige dører av trevirke og finer av ulik alder.

VÅTROM
Vaskerom i 1. etasje av eldre dato. Flislagt golv med varmekabler.
Målt panel på veggar. Benkeplate av laminat og utslagsvask i stål, med blandebatteri montert på vegg over. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Rommet er naturleg ventilert.

Bad i 1. etasje totalrenovert i 2020 ved eigeninnsats. Fliser på golv og baderomsplater på veggar. Vegghengt toalett med innebygd toalettsisterne. Vegghengt vask med underskap. Dusjhjørne med dusjveggar, blandebatteri, dusj. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

KJØKKEN
Kjøkkeninnreiing frå 1990, samt noko frå tilbyggsår 1999. Over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Oppvaskmaskin under benkeplate. Plass til frittståande kjøleskap i enden av innreiinga. Avtrekksvifte over komfyr ført til utside tak.

TOALETTROM
Toalettrom i underetasje med vinylbelegg på golv og trefiberplater på veggar. Golvmontert toalett og vegghengt vask. Synleg røyropplegget.

Omsetning av brukt eigedom:
Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Innhald
Bustaden går over tre plan med følgande innhald:
Kjellar: Vindfang, gang, teknisk rom/grovkjøkken, kjellarstove, toalettrom, uinnreia kjellarom og garasje.
1. etasje: Stove, kjøkken, gang, bad, vaskerom, soverom og bod.
2. etasje: Gangareal, tre soverom, kontor og ikkje innreia rom.

Byggeår
1960

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 1376.9 m²

Beskriving av tomta
Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng med flatare parti sør på tomta, på nordsida av fylkesveg. Tilkomstveg, tun og biloppstillingsplass med dekke av grus. Den er fint opparbeidd med plen og diverse planta busker/tre.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 000 000,-
Kostnader	Kr 64 050,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 064 050,-
Totalpris inkl. Bustadkjøparforsikring	Kr 2 078 650,-
Totalpris inkl. Bustadkjøparforsikring Pluss	Kr 2 081 450,-

Reknestykket føreset at det berre vert tinglyst eit pantedokument knytt til kjøpar si finansiering og at eigedomen vert seld til prisantyding.
Meklarføretaket føreset at innbetaling av eigenkapital skjer samla frå kjøpar sin konto i norsk finansinstitusjon.

Kostnader ved kjøp
2 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
12 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
50 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skjøte)
---
51 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
64 050,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))

---
2 051 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 064 050,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 4 803 pr 2025
Dette inkluderer renovasjon, tilsynsgebyr avløp, brann og feiing.
I tillegg kjem kr. 100,- per tømming av restavfallsdunk på 140l.

Eigedomskatt
Kr 6 787 pr 2025
For bustadeigedomar og fritidseigedomar er eigedomsskatten 3,1 promille.
For alle bustadeigedomar og fritidseigedomar utgjer eigedomsskattegrunnlaget 70 prosent av skattetaksten for slike eigedomar, jf. eigedomsskattelova § 8 A-2.
Eigedomsskatten 7 promille(sjekk din kommune) for næringseigedom, energianlegg (kraftanlegg og kraftnettet), naust, tomter (bustad, fritid, næring og naust) og særskilde skattegrunnlag (jf. overgangsregel i eigedomsskattelova).

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 606 118 for år 2023
Formuesverdi sekundær: Kr 2 424 472 for år 2023
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.
Formueverdien til ein eigedom er den som blir lagt til grunn ved formueskattlegging av bustad- og fritidseigedomar. Formueverdien vert berekna av Skatteetaten med utgangspunkt i ein berekna bustadverdi/marknadsverdi. Bustadverdien er basert på ein kvadratmeterpris ut frå statistikk frå SSB multiplisert med p-rommet til bustaden. Formueverdien på primærbustad utgjer 25% av berekna omsetningsverdien opp til kr. 10 000 000, og 70% av verdien over 10 000 000 (der bustadeigar er registrert i folkeregisteret pr. 1. januar). For sekundærbustad utgjer den 95% av berekna omsetningsverdi som då er andre bustader.

Tomt
Eigd tomt på 1.377 kvm.

Byggforsikring
Gjensidige
Polisenummer
84424284

Eigedomen

Eigarform
Eiet
Ferdigattest/ bruksløyve
Kommunen opplyser at det ikkje fins noko mellombels bruksløyve, bruksløyve eller ferdigattest i arkiva deira. Det er difor ikkje muleg for meklar å verifisere om bruksløyve eller ferdigattest eksisterer, men eigedomen er registrert i GAB registeret (registeret for Grunneiendom, Adresse

og Bygning) og dei ytre rammene på bygningane får fram av reguleringskartet frå kommunen. Eigedomen vert seld slik den er og seljar tek ikkje på seg noko ansvar eller plikter som følgje av at mellombels bruksløyve/brukløyve og ferdigattest ikkje ligg føre.

Kommunen opplyser også at det ikkje fins byggteikningar i arkiva deira, dette fører med seg at meklar ikkje får kontrollert om soverom og stover er godkjent for varig opphald. Fram til 2012 var etablering av nytt bad/wc i rom som ikkje tidlegare var godkjent til våtrom, også eit byggemeldingspliktig tiltak.

Bustaden vert seld slik den framstår og seljar påtek seg ikkje ansvar for å byggemelde eller få godkjent noværande innreiing av bustaden no i ettertid. Ved ein søknad om ferdigattest til kommunen kan kommunen krevje at forskriftene og lovverket i dag vert lagt til grunn ved omsøking. Desse set mellom anna krav til takhøgde, lysflate, ventilasjon, rømningsveg, brannsikring, storleik på uteareal, antal parkeringsplassar med meir. Uavhengig av reaksjonsformen frå kommunen, blir dette kjøpar sitt ansvar og risiko sidan bustaden vert seld slik den framstår. Arealet er målbart sjølv om det ikkje ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

Veg, vatn, avlaup
Eigedommen har privat tilkomstveg med dekke av grus, frå avkøyrsle ved fylkesveg like ved. Naboeigedom i nord har vegrett til denne vegen, for tilkomst til sin eigedom.

Huset er tilkopla privat vasskjelde ved borehol frå 1992. Skifta pumpe i 2009. Ingen analyseresultat av vassprøver.

Septiktank frå 1990-talet. 4 m3 glasfibertank med overløp til filtreringsgrøft.
Opplysingar henta frå Norva24 (mintank.no):
Tank 720
Siste tømming 2025-04-16 11:43
Neste tømming Mars - Mai 2027
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Reguleringsplan
Eigedommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Den ligg i faresone merka ras- og skredfare. Den er også del av
bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningslova.

Radonmåling
Det er ikkje foretatt randonmålingar og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

Hefte
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4645/52/25:
14.02.1990 - Dokumentnr: 1142 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1993 - Dokumentnr: 501 - Jordskifte
grensegang sl. 30.9.92
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2025 - Dokumentnr: 1299553 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sogn Og Fjordane AS
Org.nr: 929 014 642

Elektronisk innsendt

28.10.1983 - Dokumentnr: 6794 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4645 Gnr:52 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1568766 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1428 Gnr:52 Bnr:25

Energi

Oppvarming
- Vedomn i stove.
- Varmekabel i våtrom.
- To luft til luft varmepumper i 1. etasje.
- Anna oppvarming er basert på elektriske varmeomnar.

Energimerking
Energifarge Gul og bokstav F.

Energiklasse
Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd
(ein normalbustad vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligg vedlagt i salsoppgåva.

Takst og tilstand

Bygningskyndig
Peder Johann Ness Tveit
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 03.10.2025

Samandrag av seljar si eigenerklæring
- Lekkasje frå trykktank i kjellar i 2025, førte til fuktskade på golv i kjellar (laminatgolv)
- Lagt opp røyr i røyr 2021. Arbeid utført av Rune Berge as.
- Smøremembran på betonggolv.
- Avløpsrøyr skifta ute som eigeninnsats.
- Tidlegare saltutslag på vegg mot terreng. Ikkje saltutslag no.
- Litt lekkasje i tetting i altan over inngangsparti.
- Pålegg om gasstett luke i garasjen.
- Mus har kome inn i bygningen.
- Oppgradert el-anlegg i 2009. Arbeid utført av Hafs Elektro as.
- All oppussing,vedlikehald og oppføring av tilbygg utført ved eigeninnsats.
- Bygd altan/terrasse og skifta taktekking. Arbeid utført som eigeninnsats.
- Nabo har tinglyst rett til veg og slamavskillar på eigedommen.

Eigar
Tore Kjosaas

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vilkår for betaling
Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimelsoverføring av eigedommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

Kvitvaskingsreglar
Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova
Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Diverse
Diverse
Etasjeskille mellom garasje og opphaldsrom har ikkje ein fullverdig gasstett konstruksjon.

Rydding og reingjøring
Bustaden / eigedommen vil ikkje bli ytterligare rydda eller reingjort utover slik den framstår ved visning.

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring som er framforhandla av Söderberg & Partners AS. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan hen reklamere direkte til Claims Link (tlf 67 83 51 30 eller post@claimslink.no), som representerer bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved eigedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrådt forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklamerast "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Bustadkjøparforsikring
Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring

som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900 ,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Overtaking

Overtaking

Overtaking etter avtale. Legg inn ønskje om overtakingsdato ved bodgjeving.
Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen. Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Vising

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar:
Provisjon 3,30% av salgssum
Grunnhonorar kr 10 000,-
Marknadspakke kr 23 900,-
Oppgjersvederlag kr 6 900,-
Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-
Servituttar pr. stk. kr 263,-
Visning pr.stk. kr 1 990,-
Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.
Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjersvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF
Christoffer@em1sf.no
Tlf: 906 13 338

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eigedom

Når du kjøper brukt eigedom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eigedomen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eigedomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eigedomen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.





Gang



Garasje med direkte adkomst inn i gangen



Frå stova er det adkomst ut på veranda som vender mot sør





Kjøkkenet er av god størrelse med mykje skap- og benkeplass





Badet har flislagt golv med varmekablar og baderomsplater på veggane



Vaskerom



Soverom på loft



Soverom på hovudplan



Uinnreda rom på loftet (tilbygget mot aust)



Frå 2.etg. er det storslått utsikt mot sør



Terrassen ligg i fasade mot sør og har gode solforhold





På tunet er det oppført eit eldre uthus/redskapsbod

Plantegning - Kjellar



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning - hovudplan



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

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

Plantegning - Loftsetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

HERLANDSVEGEN 413

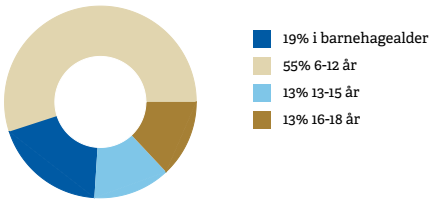
OFFENTLIG TRANSPORT

Leite Linje 232	**2 min** 0.1 km
Førde lufthamn, Bringeland	**1 t 31 min**
Bergen Flesland	**115.7 km**

SKOLER

Atløy skule (1-7 kl.) 39 elever, 7 klasser	**4 min** 3 km
Askvoll skule (1-10 kl.) 187 elever, 14 klasser	**54 min** 9.1 km
Dale vidaregåande skule 223 elever, 14 klasser	**1 t 13 min** 30.9 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	**1 t 44 min** 69.8 km

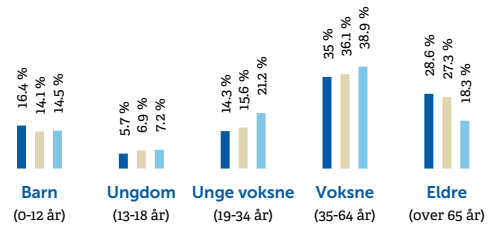
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**1%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vilnes	141	72
Kommune: Askvoll	2 951	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nipa barnehage (1-5 år) 15 barn	**4 min** 3 km
Røverompa barnehage (1-5 år) 56 barn	**53 min** 8.1 km
Holmedal barnehage (2-5 år) 27 barn	**59 min** 15.1 km

DAGLIGVARE

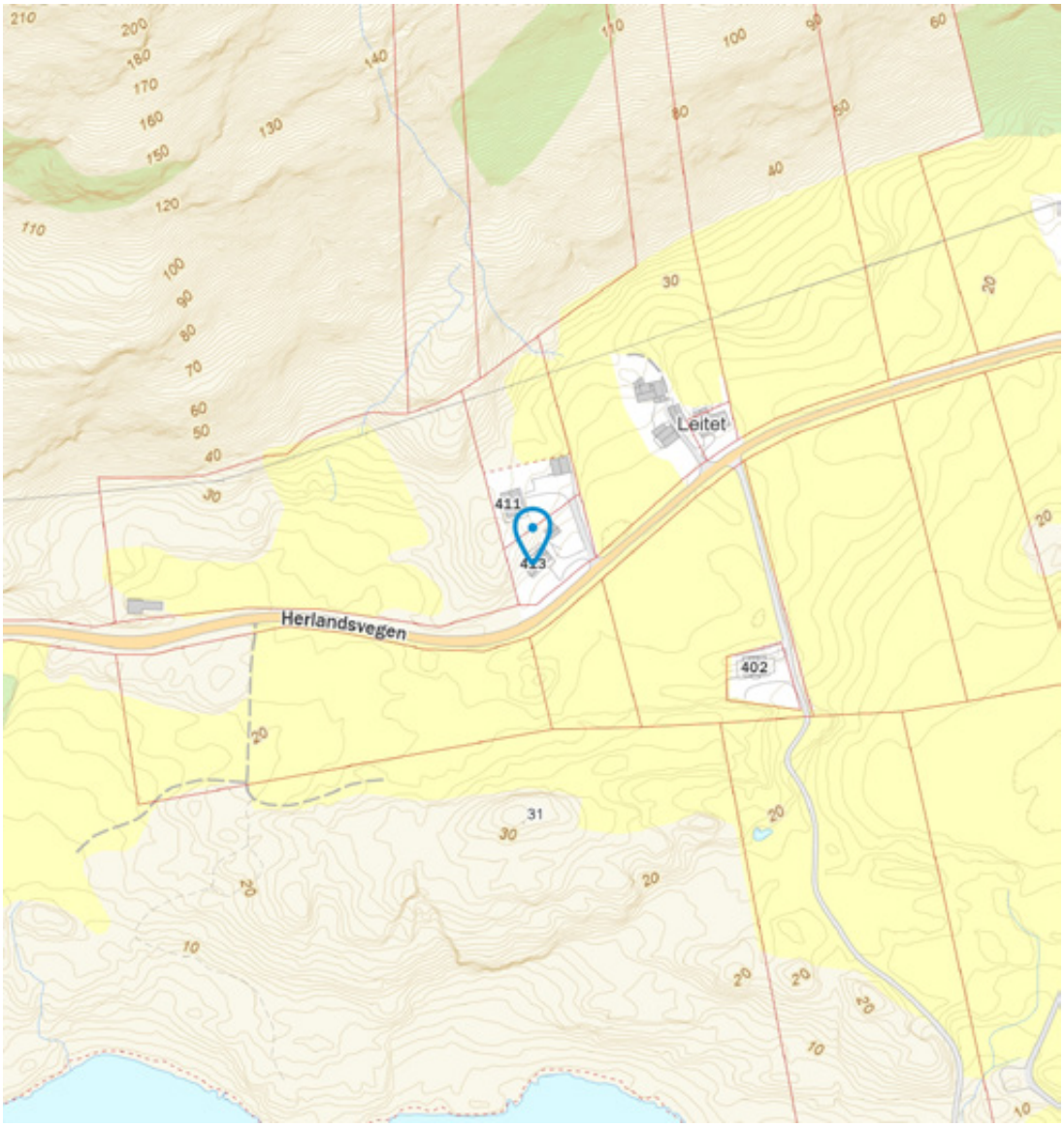
Joker Atløy PostNord	**2 min** 2.1 km
Coop Marked Askvoll	**52 min**

SPORT

Atløy-løkka, ballbinge Ballspill	**4 min** 3.1 km
Atløy stadion Fotball, sandvolleyball	**4 min** 3.1 km

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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Einebustad
Herlandsvegen 413, 6985 ATLØY
ASKVOLL kommune
gnr. 52, bnr. 25

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20282-1193 **Referansenummer:** HI7212

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit **Vår ref:** Peder Tveit

TVEIT TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einebustader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheiter, næringseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.



Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstingeniør
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Opphavleg bygning har ein høg alder, tilbygd i 1999, og med fornyingar over år. Det er noko gjenståande arbeider knytt til tilbygg og påstarta renoveringsarbeid. Det er registrert enkelte avvik ved ulike konstruksjonar. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær, eller har oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med svikt, og som har behov for tiltak i nær framtid.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Einebustad - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av sperr og takstolar i trevirke. Taktekking av profilerte metallplater frå 2018. Berande undertak av bord i trevirke, med papp. Taktekking av pappshingel på tilbygg i nord. Vindskier og loddbord i trevirke. Takrenner og nedløp av aluminium. Øvrige beslag av sandstrødde metallplater. Snøfangarar av metall. To pipeovertrekk av metall.

Ytterveggar i opphavleg del av huset av dobbel teglsteinsmur, med utvendig kledning av liggande bord i trevirke.

Vindauge med karm i trevirke, og karm i plast, med tolags glas. Eit eldre vindauge med enkelt glasfelt.

Ytterdør i trevirke. Altandør i trevirke med vindaugsfelt. Ledda garasjeport av trevirke.

Altan med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke. Understøttande søyler av betong og trevirke.

Utvendig trapp frå altan til utvendig terreng av trevirke, med inntrinn av metall.

INNVENDIG Gå til side

Golv med fliser, steinheller, golvbelegg og laminat. Veggar med panel og trefiberplater. Himling av panel.

Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

Eldre pipeløp av teglstein er ikkje i bruk. Pipeløp i tilbygg av lettklinkerelement med pussa overflater.

Innvendig trapp frå underetasje til 1. etasje av trevirke.

Innvendige dører av trevirke og finer av ulik alder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1. etasje av eldre dato. Flislagt golv med varmekabler. Målt panel på veggar. Benkeplate av laminat og utslagsvask i stål, med blandebatteri montert på vegg over. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Rommet er naturleg ventilert.

Bad i 1. etasje totalrenovert i 2020 ved eigeninnsats. Fliser på golv og baderomsplater på veggar. Vegghengt toalett med innebygd toalettsisterne. Vegghengt vask med underskap. Dusjhjørne med dusjveggar, blandebatteri, dusj. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnreiing frå 1990, samt noko frå tilbyggsår 1999. Over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Oppvaskmaskin under benkeplate. Plass til frittståande kjøleskap i enden av innreiinga. Avtrekksvifte over komfyr ført til utside tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje med vinylbelegg på golv og trefiberplater på veggar. Golvmontert toalett og vegghengt vask. Synleg røyropplegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vassrøyr av plast i røyr i røyr frå 2020. Hovudinntak ved borehol i garasje, med hovudstoppekrane i teknisk rom. Trykktank i teknisk rom.

Avløpsrøyr av plast. Noko betongrøyr i grunnen under golv i underetasje.

Bygningen er naturleg ventilert ved enkelte ventilar i vindaugskarmar, samt periodisk avtrekk frå avtrekksvifte frå kjøkken.

To luft til luft-varmepumper i 1. etasje.

Varmtvasstank på 198 liter montert i teknisk rom.

Sentralstøvsuger montert i garasje, med uttak i kvar etasje.

El-anlegg av ulik alder. Skjult og synleg opplegg. Sikringsskap med automatiske sikringar montert i 2. etasje. Hovudinntak på kaldloft i opphavleg del av bygningen.

Det er ikkje registrert røykvarslarar i alle etasjar. Handsløkkingsapparat montert under trapp til 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng, tett på fjell -/bergknaus i vest.

Byggegrunn er ikkje kjent. Av alder er det truleg nytta drenerande massar i grunnen, og utside grunnmur under terreng. Grunnmur av sparsteinsbetong i opphavleg del av bygning. Tilbygd del med grunnmur av betongstein. Fundament er truleg av betong.

Støttemur av betongstein.

Utvendige vassrøyr av plast er direkte tilkopla borehol i garasje frå 1992.

Utvendige avløpsrøyr er truleg av plast frå etablering av septiktank på 1990-talet.

Septiktank frå 1990-talet. 4 m3 glasfibertank med overløp til filtreringsgrøft.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	278 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	260 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Einebustad

- Det foreligger ikke tegninger

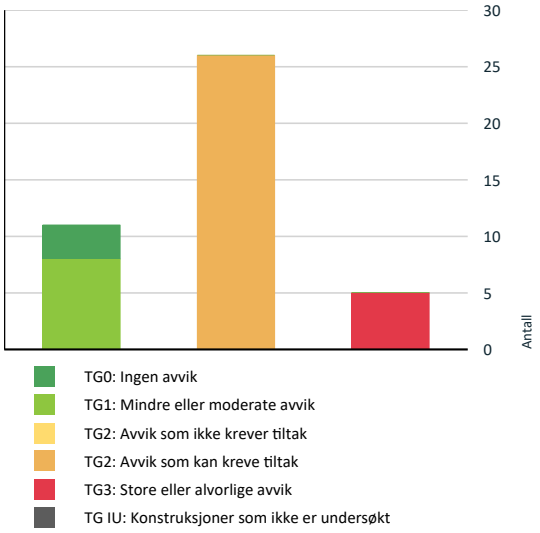
Det ligg ikkje føre teikningar av huset.
Det ligg ikkje føre søknad, teikningar eller ferdigattest for tilbygget. Rekvirent opplyser at det ved kontakt med Askvoll kommune er opplyst at det ikkje var krav om ferdigattest for tilbygget. Kommunen har registrert at tilbygget vart teke i bruk i 2000.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

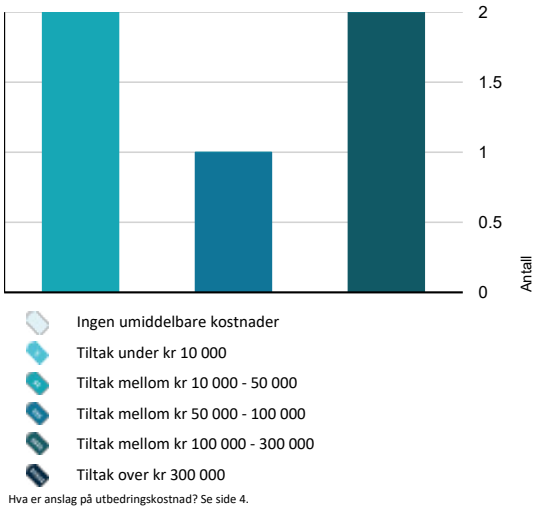
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsbygningar vert det berre utført generelle undersøkingar, med ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1960

Kommentar
Kjelde: rekvirent

Anvendelse
Einebustad

Standard
Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikehalde, men har noko etterslep, spesielt knytt til fornying.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygg over tre etasjer mot aust.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av profilerte metallplater frå 2018. Berande undertak av bord i trevirke, med papp oppå. Papp vart også skifta i 2018. Diffusjonsåpen papp i opphavleg bygning, luftespalte i tilbygd del.

Taktekking av pappshingel på tilbygg i nord av ukjent alder.

Vindskier og loddbord i trevirke.

Då taket (takkonstruksjon, taktekking og pipeløp) kun er observert frå bakkenivå, er vurderingar avgrensa av dette. Det er ikkje forsvarleg å bevege seg ut på taket, eller observere frå stige. Sjølv om det ikkje er avdekka skade under synfaringa, kan det likevel vere skade som ei nærare undersøking på taket kan avdekke. Ver merksam på denne risikoen. Ei nærare undersøking av taket kan gjennomførast av fagperson ved tilstrekkeleg tryggingstiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overgang taktekking av pappshingel til yttervegg er ikkje utført etter preaksepterte løysingar. Dokumentasjon ligg ikkje føre.

Enkelte vindskier har tillaup til eller er roteskada i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjoner utført utenom preaksepterte løsninger kan medføre økt risiko for svekkelser eller skader på selve konstruksjonen eller tilstøtende bygningsdeler.
Det bør etableres overgang mellom taktekking og yttervegg etter preaksepterte løsninger for å redusere denne risikoen.

Skift ut aktuelle deler av vindskier for å hindre videre råteskader og sikre konstruksjonens levetid.



Takfall mot nor



Taktekking i overgang til yttervegg, nordside

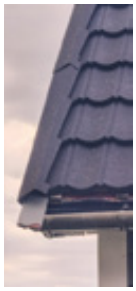


Roteskada del av vindskie

Tilstandsrapport



Takfall mot sør



Lause beslag ligg ikkje ned til taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium. Øvrige beslag av sandstrødde metallplater.

Snøfangarar av metall.

To pipeovertrekk av metall.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Enkelte beslag ved overgang taktekking/vindskie er lause.

Enkelte eldre beslag ved takfall på tilbygg mot nord rustar i nedre del.

Det er ikkje etablert takfotbeslag i overgang taktekking/takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Løse beslag ved overgang taktekking/vindskie bør festes tilstrekkelig, og det bør kontrolleres at alle beslag er montert i henhold til preaksepterte løsninger eller leggeanvisning.
Manglende eller løse beslag kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Gjennomfør overflatebehandling eller skift ut beslag som rustar.
Manglande tiltak kan føre til ytterlegare skade på konstruksjonen.

Monter takfotbeslag der dette ikkje er etablert. Om avviket ikkje blir retta kan det føre til forkorta brukstid til konstruksjonen eller tilstøytande materialer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar i opphavleg del av huset av dobbel teglsteinsmur, med utvendig kledning av liggande bord i trevirke. Isolasjonsmengde er ikkje stadfesta. Tilbygd del med bindingsverk i trevirke med inntil 150 mm isolasjon, og utvendig kledning av liggande bord i trevirke. Austveggen vart skifta kledning på i 2017. Vestveggen vart skifta kledning på i 2022. Resten av kledning er i hovudsak frå 1990-talet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte kledningsbord har sprekker og generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skift ut bord med sprekker og skader.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av sperr og takstolar i trevirke. Berande undertak av bord i trevirke. Isolasjonsmengde og kvalitet er ikkje stadfesta. Tilbygd del er ikkje isolert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ekskrement av mus på kaldloft.

Enkelte missfargingar etter eldre eller periodisk oppfukting, truleg frå før taktekking vart skifta. Materiala var tørre under synfaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomfør tiltak for å begrense eller hindre tilkomst av mus til konstruksjonen, for å redusere risikoen for skader på isolasjon og øvrige konstruksjoner.

Følg med på om undertaket blir oppfuktet ved spesielle værforhold, for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og unngå fuktskader.



Takkonstruksjon sett frå kaldloft i opphavleg bygning



Takkonstruksjon sett frå 2. etasje i tilbygg

TG 2 Vinduer

Vindauge med karm i trevirke, og karm i plast, med tolags glas. Eit eldre vindauge med enkelt glasfelt (vaskerom). Registrerte produksjonsår frå 1991, 2016 og 2022, men det er også enkelte vindauge med høgare alder enn dette.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Listverk av trevirke held ikkje anbefalt avstand til beslag (5-6 mm). Dette kan hindre effektiv uttørking av fukt i trevirke, og forkorte brukstida til materialet.

Vassbrett over vindauge er ikkje etablert etter preaksepterte løysingar.

Enkelte vassbrett over vindauge mot sør har tillaup til roteskader. Eit vassbrett er opplyst skifta av eigar etter synfaring.

Vindauge med tetting ved overgang vindauge/grunnmur i garasjedel er ikkje utført etter preaksepterte løysinger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør etableres korrekt luftespalte mellom listverk og beslag for å sikre tilstrekkelig uttørking av fukt, og dermed forlenge levetiden til treverket.

Vassbrett over vinduene bør utbedres i henhold til preaksepterte løsninger for å hindre potensiell fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.

Etabler vindu i garasjedel etter preaksepterte løsninger. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.



Overgang trevirke/beslag



Beslag over vindauge

Tilstandsrapport



Roteskada vassbrett over vindauge.



Vindauge i grunnmur til garasjedel

TG 2 Dører

Ytterdør i trevirke.

Altandør i trevirke med vindaugsfelt.

Ledda garasjeport av trevirke.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tetting ved overgang ytterdør/grunnmur er ikkje utført etter preaksepterte løysinger.

Altandør er vanskeleg å opne/lukke. Denne er også prega av utvendig slitasje, samt innvendig flassing av måling på grunn av kondens på vindaugsdel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tetting ved overgang ytterdør/grunnmur bør utbedres i henhold til preaksepterte løsninger for å hindre varmetap, trekk og potensiell fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

Utbetre avvik på altandør. Vurder utskifting som eit alternativ.



Overgang ytterdør/grunnmur

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke. Understøttande søyler av betong og trevirke. Metallplater mellom bjelkelag over inngangsparti, skal danne tak over dette arealet. Alder frå 2017 og 2019.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Del av rekkverk er skeivt og noko ustabilt.

Terrassedekke har enkelte slitte overflater.

Del av altan med plater som skal danne tak for underliggande areal lek noko vatn, som missfarger kledningen under bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Del av rekkverk som er skeivt og ustabilt bør rettes opp og sikres for å unngå fare for personskade.

Slitt terrassedekke bør vedlikeholdes for å sikre levetiden på konstruksjonen.

Av hensyn til sikkerhet, og spesielt barns sikkerhet, anbefales det at rekkverkets høyde utbedres til å oppfylle dagens krav. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fallulykker.

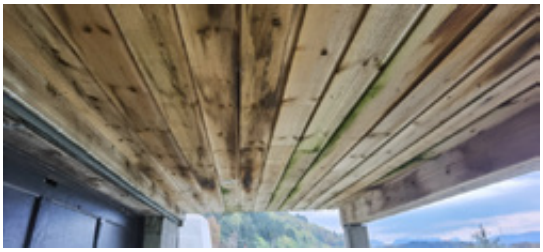
Gjennomfør utbetringar ved del av altan som skal fungere som tak over underliggande inngangsparti. Manglande tiltak kan føre til svekka funksjon (ikkje tett tak) og svekka konstruksjon og levetid til materialer/konstruksjon.



Altan

Tilstandsrapport





Kledning under terrasse ved inngangsparti

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp frå altan til utvendig terreng av trevirke, med inntrinn av metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Golv med fliser, steinheller, golvbelegg og laminat.
Veggar med panel og trefiberplater.
Himling av panel.

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

Enkelte overflater og overgangar/avslutningar er ikkje ferdigstilte. Det manglar foringar ved enkelte vindauge, samt enkelte listverk. Enkelte overflater er starta renoveringsarbeid ved, men ikkje ferdigstilt. Areal i 2. etasje til tilbygg er ikkje innreidd.

Det er opplyst at mus ved enkelte tilhøve har kome inn i bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater og avslutninger bør ferdigstilles, inkludert montering av foringer og listverk der dette mangler.
Uferdige renoveringsarbeider bør fullføres, og arealet i 2. etasje bør innredes dersom det skal tas i bruk.
Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert funksjon, estetisk forringelse og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

Gjennomfør tiltak for å hindre eller avgrense tilkomst av mus til bygningen og bygningskonstruksjonar.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av betong, med ukjent oppbygging. Av alder er det truleg uisolert golv i opphavleg del av bygningen.

Etasjeskille av bjelkelag i trevirke med inntil 50-100 mm isolasjon i opphavleg del, og inntil 200 mm i tilbygg.

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

Del av synleg bjelkelag i underetasje har roteskader (teknisk rom). Materiala var tørre under synfaring, og avviket skuldast truleg eldre fuktinntrenging ved dette punkt i konstruksjonen.

Plateskøytar og overgang til veggar er ikkje tilstrekkeleg tette ved himling i garasje. Desse er nok montert med omsyn til gasstettheit mellom garasje og overliggande opphaldsrom/buening. Dagens konstruksjon er vurdert å ikkje tilfredstille slike krav.

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.

Det anbefales å utbedre roteskadet bjelkelag for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne og fremtidige fuktskader.

Utbetre himling i garasje, slik at denne stettar krav til skilje mellom garasje og opphaldsrom/buening.



Ytterhjørne opphavleg bygninge mot nordaust, der del av bjelke har roteskade i overgang til grunnmur

Tilstandsrapport



Plateskøyter av gipsplater i himling i garasje

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten måling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.



TG 3 Pipe og ildsted

Eldre pipeløp av teglstein er ikkje i bruk. Pipeløp i tilbygg frå 1999 av lettklinkerelement med pussa overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevangar ved eldre teglsteinspipe er innekledd.

Rekvirent opplyser at feiar/branntilsyn har godkjent pipa i tilbygget, men gav pålegg om gasstett sotluke i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etabler avbøtande tiltak for å minske potensiell varmestråling frå feieluke til brennbart materiale (takkonstruksjon i tilbygg).

Om eldre pipeløp skal tas i bruk, må alle overflater til pipeløpet gjøres synlige for å sikre at det ikke er skjulte skader eller brannfarlige forhold. Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er økt risiko for brann og at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages.

Etabler gasstett sotluke i garasjen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feieluke på kaldloft i tilbygg



Vedovn i stove i tilbygg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er gjennomført fuktmåling i open del av påfora vegg under terreng. Det vart målt 16 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

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

Eigar opplyser at det ikkje er sett teikn til fukt dei siste 5 åra.

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.

Bruk av underetasje vil kunne påverke behov for, og eventuelt kva for tiltak som er eigna.

TG 2 Innvendige trapper - 2

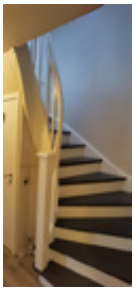
Innvendig trapp til 2. etasje av målt trevirke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



TG 2 Innvendige trapper

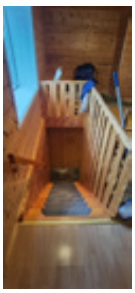
Innvendig trapp frå underetasje til 1. etasje av trevirke.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av trevirke og finer av ulik alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig vegg mellom garasje og vindfang/sluse av bindingsverk i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert plast (dampsperre) på kald side av veggen (del av veggen som vender mot garasje).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dampsperren bør fjernes fra kald side av veggen og eventuelt monteres på den varme siden for å sikre korrekt fukthåndtering.
Feil plassering av dampsperre kan føre til at fuktighet stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og råteskader.



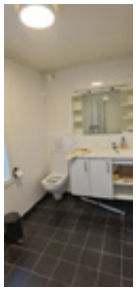
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

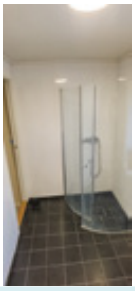
Generell

Bad i 1. etasje totalrenovert i 2020 ved eigeninnsats. Fliser på golv og baderomsplater på veggar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater. Himling av målte trefiberplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Nedre del av hjørnelist til våtromsplater i dusjhjørne er laus.

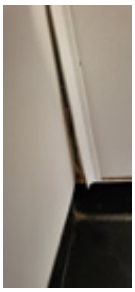
Det er hol i baderomsplater i dusjhjørnet, etter tidlegare innfesting.

Vindauge er i våtsone til dusjhjørne, men er verna av dusjdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Nedre del av hjørnelist til våtromsplater i dusjhjørnet bør festes og tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning og påfølgende risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tett hol i baderomsplater på ein tilfredstillande måte.

Vinduet i våtsone bør fuktbeskyttes ytterligere, selv om det er delvis beskyttet av dusjvegg/dør, for å redusere risikoen for vannskader på vinduskonstruksjonen.



Laus hjørnelist



Manglande fugemasse i underkant baderomsplater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Golv med flislagte overflater, og høgare terskel ved døropning. Det er noko fall mot sluk, i hovudsak i dusjhjørne, men elles tilnærma flatt golv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjhjørne av plast. Tettesjikt i golvet er av smøremembran. Arbeidet er utført som eigeninnsats, av eigar som er faglært. (Kjelde: eigar)

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er høg terskel ved overgang til døropning, men det er ikkje påvist membran ved oppkant (mogleg skjult bak fliser).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk i golv ved dusjhjørne



Overgang golv/døropning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd toalettsisterne. Vegghengt vask med underskap, og overskap med spegel. Dusjhjørne med dusjveggar, blandebatteri, dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført frå open golvkonstruksjon under badet. Det vart målt 9 vektprosent fukt (tørt) ved trevirke i golvkonstruksjonen (bjelkelaget). Tilhøve er vurdert som normale.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje av eldre dato. Flislagt golv med varmekabler. Målt panel på veggar. Benkeplate av laminat og utslagsvask i stål, med blandebatteri montert på vegg over. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Rommet er naturleg ventilert.

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

Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belasting/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

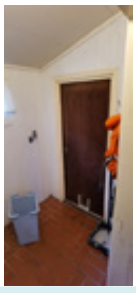
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelasting på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.

Dersom rommet benyttes videre uten oppgradering, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, spesielt ved høy belastning eller aktiv bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Holtaking er ikkje mogleg/føremålstenleg, då konstruksjonar er i mur og betong. Det er ved andre undersøkingar, som fuktsøk og visuell inspeksjon av overflater, ikkje registrert symptom på skader i bakomliggande konstruksjon.

Våtrommet har ikkje vore i regelmessig bruk den siste tida. Enkelte potensielle avvik er knytt til dagleg bruk og fuktbelasting i våtrommet. Slike avvik kan vere tørka ut, og ikkje målbare eller synlege under synfaringa.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing frå 1990, samt noko frå tilbyggsår 1999. Over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Oppvaskmaskin under benkeplate. Plass til frittståande kjøleskap i enden av innreiinga.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr ført til utside tak.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med vinylbelegg på golv og trefiberplater på veggar. Golvmontert toalett og vegghengt vask. Synleg røyroppleggett.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vassrøyr av plast i røyr i røyr frå 2020.

Hovudinntak ved borehol i garasje, med hovudstoppekrane i teknisk rom i opphavleg del av underetasje. Trykktank i teknisk rom.



Fordelingsskap forbruksvatn

Tilstandsrapport



Trykktank

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrøyr av plast. Noko betongrøyr i grunnen under golv i underetasje. (Kjelde: rekvirent)

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

Stakeluke er lokalisert bak påfora vegg til toalettrom i underetasje. Det er ikkje etablert tilkomst til denne.

Lufting av avløpsanlegget er opplyst å vere tilkopla takrennenedløp på husets nordvestre hjørne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilkomst til stakeluken for å sikre mulighet for vedlikehold og utbedring ved eventuelle tilstoppinger.

Manglende tilkomst kan medføre økt risiko for vannskader og kostbare reparasjoner dersom avløpssystemet tetter seg.

Lufting av avløpsanlegget bør vere fagmessig utført og kopla på separat (eigen) røyrføring, helst ført ut over tak. Mangelfull eller feilaktig lufting kan føre til dårleg avrenning, luktproblem og større risiko for skade på avløpssystemet.



Stakeluke ved avløpsrøyr i underetasje

TG 2 Ventilasjon

Bygningen er naturleg ventilert ved enkelte ventilar i vindaugskarmar, samt periodisk avtrekk frå avtrekksvifte frå kjøkken.

Vurdering av avvik:
• 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.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

To luft til luft-varmepumper i 1. etasje, ei i trappegang til opphavleg bygning, og ei i stove i tilbygd del. Dokumentasjon ligg ikkje føre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Innvendig varmepumpe 1, trappegang 1. etasje



Innvendig varmepumpe 2, stove 1. etasje



Utvendig varmepumpe 1

Tilstandsrapport



Utvendig varmepumpe 2

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvasstank på 198 liter montert på golv i teknisk rom.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i garasje, med uttak i kvar etasje.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av ulik alder. Skjult og synleg opplegg. Sikringsskap med automatiske sikringar montert i 2. etasje. Hovudinntak på kaldloft i opphavleg del av bygningen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 El-anlegget er rehabilitert over år.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring 31.01.2013: Ikkje inkludert arbeidsskildring
   Samsvarserklæring 04.09.2009: Arbeidsskildring - Utbetring etter rapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ein gjer merksam på at det elektriske anlegget ikkje er fagleg vurdert av takstingeniør, då takstingeniør ikkje har tilstrekkeleg kompetanse. For ein eventuell utvida kontroll tilrår ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.

På generelt grunnlag er det anbefalt å gjennomføre ein gjennomgang av eldre el-anlegget, utført av kompetent fagperson.



Sikringsskap



Hovudinntak

TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Det er montert 3 røykvarslarar, ein i kvar etasje (kjelde: rekvirent). Handsløkkingsapparat er montert under trapp til 2. etasje.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikkje kjent. Av alder er et truleg planerte drenerande massar i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ligg ikkje føre dokumentasjon for skjult konstruksjon av fuktsikring og drenering.

Av alder er det truleg nytta drenerande massar i grunnen, og utside grunnmur under terreng. Det er synleg fuktsikring ved utside grunnmur under terrasse i vest av knotteplast. Eigar opplyser at drenering her er skifta.
I kva utstrekning knotteplast er etablert ved øvrige delar av grunnmur under terreng, er ikkje stadfesta. Truleg er øvrige eldre deler drenert og fuktsikra etter byggeskikk på oppføringstidspunktet, ved drenerande massar ved utside grunnmur under terreng (ofte nytta murt/sett stein).

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• 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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført fuktsikring og drenering, samt gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til eksisterende drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og sannsynlig mangelfull fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.



Ubehandla grunnmur ved tilbygg



Knotteplast ved utside grunnmur mot vest

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparsteinsbetong i opphavleg del av bygning. Tilbygd del med grunnmur av betongstein.

Fundament er truleg av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss, og eldre sprekker som er tetta.

Grunnmur ved tilbygg er ikkje utvendig overflatebehandla.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og sprekker bør følgast opp og eventuelt utbetrast for å hindre vidare utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging. Riss og sprekker er vurdert å vere av eldre dato, der tilhøva har stabilisert seg. Følg likevel med om riss og sprekker utviklar seg/blir større.

Utvendig overflatebehandling av grunnmur ved tilbygg bør utførast for å beskytte mot fukt og forvitring, slik at konstruksjonen ikkje svekkast over tid.



Grunnmur ved opphavleg bygg, men enkelte riss og eldre sprekker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur mot overliggande terreng nord for bygningen av betongstein. Denne utgjer fundament for del av overbygd areal tilknytt uthuset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Skade på støttemur/fundament til overbygd areal ved uthus har ført til retningsavvik på understøtting til takkonstruksjon ved overbygd areal ved uthuset.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Støttemuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre videre forverring og mulig utrasing.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre fare for setningsskader på omkringliggende terreng og konstruksjoner og økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Støttemur med sprekke og retningsavvik



Støttemur med sprekke og retningsavvik

TG 3 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng, tett på fjell-/bergknaus i vest.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Del av eigedommen er i arealplan merka faresone Ras- og skredfare.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Andre tiltak:

Terreng rundt bygningar bør ha eit fall på 1:20, men minst 1:50 til ein avstand på minst 3 meter ut frå bygningen. Takvatn må førast vekk frå bygget. Dette for å redusere risiko for vanninntrenging og fuktskader på bygningsmassen.

Ved eventuelle tiltak på eigedommen, som til dømes tilbygg eller bruksendring, kan ein bli pålagt utgreiing av ras-/skredfare for eigedommen.

Aktsomhetskart og faresonekart brukes i forbindelse med arealplanlegging og byggesaksbehandling. Landsdekkende aktsomhetskart for skred som finnes på NVEs nettsider, viser områder med potensiell fare der det må vises aktsomhet i forhold til skredfare. Disse kartene er grove oversiktskart som er ment å gi en første indikasjon på mulig skredfare. Dersom den planlagte bebyggelsen ligger innenfor aktsomhetsområder, må det utføres nærmere undersøkelser og utredning for å finne reell skredfare i henhold til kravene i byggteknisk forskrift. (Kilde: Direktoratet for Byggkvalitet, www.dibk.no)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terreng nordaust for huset



Terreng nordvest for huset

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vassrøyr av plast er direkte tilkopla borehol i garasje frå 1992.

Utvendige avløpsrøyr er truleg av plast frå etablering av septiktank på 1990-talet. Truleg eldre betongrøyr i grunnen under innvendig golv i huset.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Vasskvalitet bør dokumenterast for å sikre at drikkevatnet er helsemessig trygt.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktank frå 1990-talet. 4 m3 glasfibertank med overløp til filtreringsgrøft. (Kjelde: rekvirent)

Opplysingar henta frå Norva24 (mintank.no):
Tank 720
Siste tømming 2025-04-16 11:43
Neste tømming Mars - Mai 2027
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus/lager

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er omtrentleg. Kjelde: rekvirent.

Standard
Enkelt standard.

Vedlikehold
Bygningen har noko vedlikehaldsetterslep.

Beskrivelse
Uthus med grunnmur og golv av betong. Ytterveggar av mur med pussa overflater. Saltak av sperr i trevirke, forenkla undertak av armert plast, og taktekking av dråpeskifer. Vindauge med karm i trevirke og enkle glas. Dør i trevirke med glasfelt.

- Takoverbygg som er understøtta ned på støttemur har retningsavvik, då støttemur har større skade/retningsavvik. Tilhøvet bør utbetrast før ytterlegare skade og følgeskade kan oppstå.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

260 m²/260 m²

Einebustad: 5 Gang, 4 Soverom, Kontor, Ikkje innreiia rom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Bod, Vindfang, Garasje, Teknisk rom, Kjellerstue, Toalettrom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 000 000
Kr 4 300 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 000 000**

Markedsvurdering
Ved fastsetting av normal marknadsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsettingar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsettingar, og eventuell mangel på relevante omsettingar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet. Samanlikningsgrunnlaget er avgrensa. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, størrelse, standard, og fasilitetar.

Denne eigedommen har ei fin plassering, med godt utsyn. Enkelte oppgraderte konstruksjonar, installasjonar og overflater, med moderat standard. Garasje i huset, og lagerareal ved eldre uthus. Fint opparbeida uteområde. Rimeleg avstand til daglegvarebutikk, barnehage og barneskule. Dette er positive sider ved eigedommen.

Eldre konstruksjonar med behov for utskifting og fornying, avstand og reiseveg til ein større arbeidsmarknad, vil vere reduserande marknadsfaktorar.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsendring vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsettingsverdi på omlag kr 2 000 000,-

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herlandsvegen 565 ,6985 ATLØY			09-08-2022	2 350 000	**2 000 000**		2 000 000	**17 544**
	114 m²	1920	4 sov						
2	Sauesundet 81 ,6985 ATLØY			21-10-2021	3 500 000	**3 450 000**		3 450 000	**15 972**
	216 m²	2005	5 sov						
3	Neset 14 ,6985 ATLØY			07-10-2020	3 800 000	**3 800 000**		3 800 000	**13 869**
	274 m²	2015	5 sov						
4	Herlandsvegen 735 ,6985 ATLØY			22-10-2025	2 250 000	**2 700 000**		2 700 000	**12 919**
	169 m²	1988	5 sov						
5	Røyset 2 ,6980 ASKVOLL			15-10-2025	2 700 000	**2 100 000**		2 100 000	**11 798**
	134 m²	1956	4 sov						
6	Vesttomtane 2 ,6985 ATLØY			09-10-2023		**2 150 000**		2 150 000	**11 497**
	187 m²	1997	5 sov						
7	Askhaugen 45 ,6980 ASKVOLL			11-07-2021	2 750 000	**1 850 000**		1 850 000	**11 212**
	165 m²	1935	3 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		6 787
Renovasjon (forbruksstyrt)	Kr.		5 500
Forsikringspremie	Kr.		7 325
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**19 500**

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.		**3 700 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

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.		550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

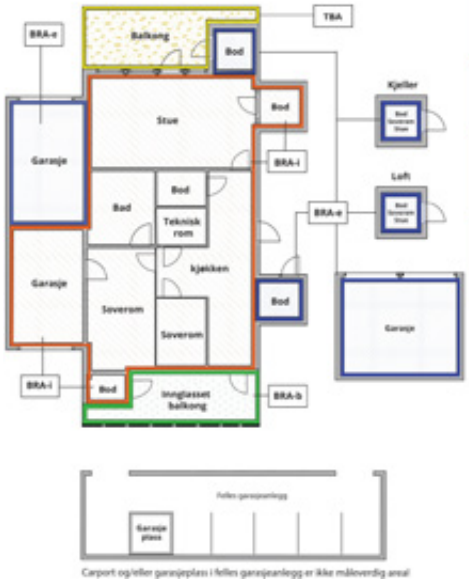
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Einebustad

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	77			77		5	82
1. etasje	102			102	83		102
Underetasje	81			81			81
SUM	**260**				**83**	**5**	**265**
SUM BRA	**260**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Ikkje innreiia rom, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, soverom, bod		
Underetasje	Gang, vindfang, garasje, teknisk rom/grovkjøkken, kjellerstue, gang/uinnreda kjellerrom, toalettrom		

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ligg ikkje føre teikningar av huset.
Det ligg ikkje føre søknad, teikningar eller ferdigattest for tilbygget. Rekvirent opplyser at det ved kontakt med Askvoll kommune er opplyst at det ikkje var krav om ferdigattest for tilbygget. Kommunen har registrert at tilbygget vart teke i bruk i 2000.

Brannceller

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

Kommentar: Etasjeskille mellom garasje og opphaldsrom har ikkje ein fullverdig gasstett konstruksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Einebustad	190	70
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Tore Kjosaas	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	52	25		0	1376.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herlandsvegen 413

Hjemmelshaver
Kjosaas Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg på Leitet, i område med spreidd bustadbygging langs fylkesveg 364 på Atløy. Hovudfasaden vender mot sør. Frå tomta har ein utsyn til
underliggande område og havområde i sørvest. I området er det hovudsakleg einebustader, fritidsbustader og gardsbruk.

Avstand til:
- barnehage: 3 km
- barneskule: 3 km
- ungdomsskule: 9 km (inkl. ferge)
- daglegvareforretning: 2 km
- fergekai: 4 km
- kommunesenter (Askvoll): 7 km (inkl. ferge)
- næraste by (Førde): 69 km (inkl. ferge)
- Bergen: 174 km (inkl. ferge)

Frå fylkesveg 364 er det tilgjengeleg kollektivtransport.

Adkomstvei

Eigedommen har privat tilkomstveg med dekke av grus, frå avkøyrsle ved fylkesveg like ved.

Naboeigedom i nord har vegrett til denne vegen, for tilkomst til sin eigedom. (Kjelde: rekvirent)

Tilknytning vann

Huset er tilkopla privat vasskjelde ved borehol frå 1992. Skifta pumpe i 2009. Ingen analyseresultat av vassprøver. (Kjelde: rekvirent)

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank frå 1990-talet. 4 m3 glasfibertank med overløp til filtreringsgrøft. (Kjelde: rekvirent)

Opplysingar henta frå Norva24 (mintank.no):
Tank 720
Siste tømming 2025-04-16 11:43
Neste tømming Mars - Mai 2027
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Regulering

Eigedommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Den ligg i faresone merka ras- og skredfare. Den er også del av bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningslova.

Sjå vedlagt risikorapport for Herlandsvegen 413.

For ytterlegare opplysingar kan ein sjå nettside til Askvoll kommune www.askvoll.kommune.no/tenestene-vare/plan-bygg-ogeigedom/plan/kommuneplan/arealdelen.58287.aspx, eller kontakte Askvoll kommune.

Om tomten

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng med flatare parti sør på tomta, på nordsida av fylkesveg. Tilkomstveg, tun og biloppstillingsplass med dekke av grus. Den er fint opparbeidd med plen og diverse planta busker/tre.

Rekvirent opplyser at septiktank for naboeigedommen i nord, ligg aust på denne eigedommen.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent opplyser at naboeigedom i nord, gbnr. 52/19, har vegrett over denne eigedommen, samt rett til å ha septiktank etablert på denne eigedommen.

Sjå vedlagt grunnboksutskrift.

På generelt grunnlag oppmodar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84424284	Fullverdi		

Kommentar
Hus pluss

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	04.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Grunnboksutskrift	28.10.2025		Gjennomgått	2	Ja
Kartutklipp	28.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Risikorapport	29.10.2025		Gjennomgått	9	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2024	
2	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

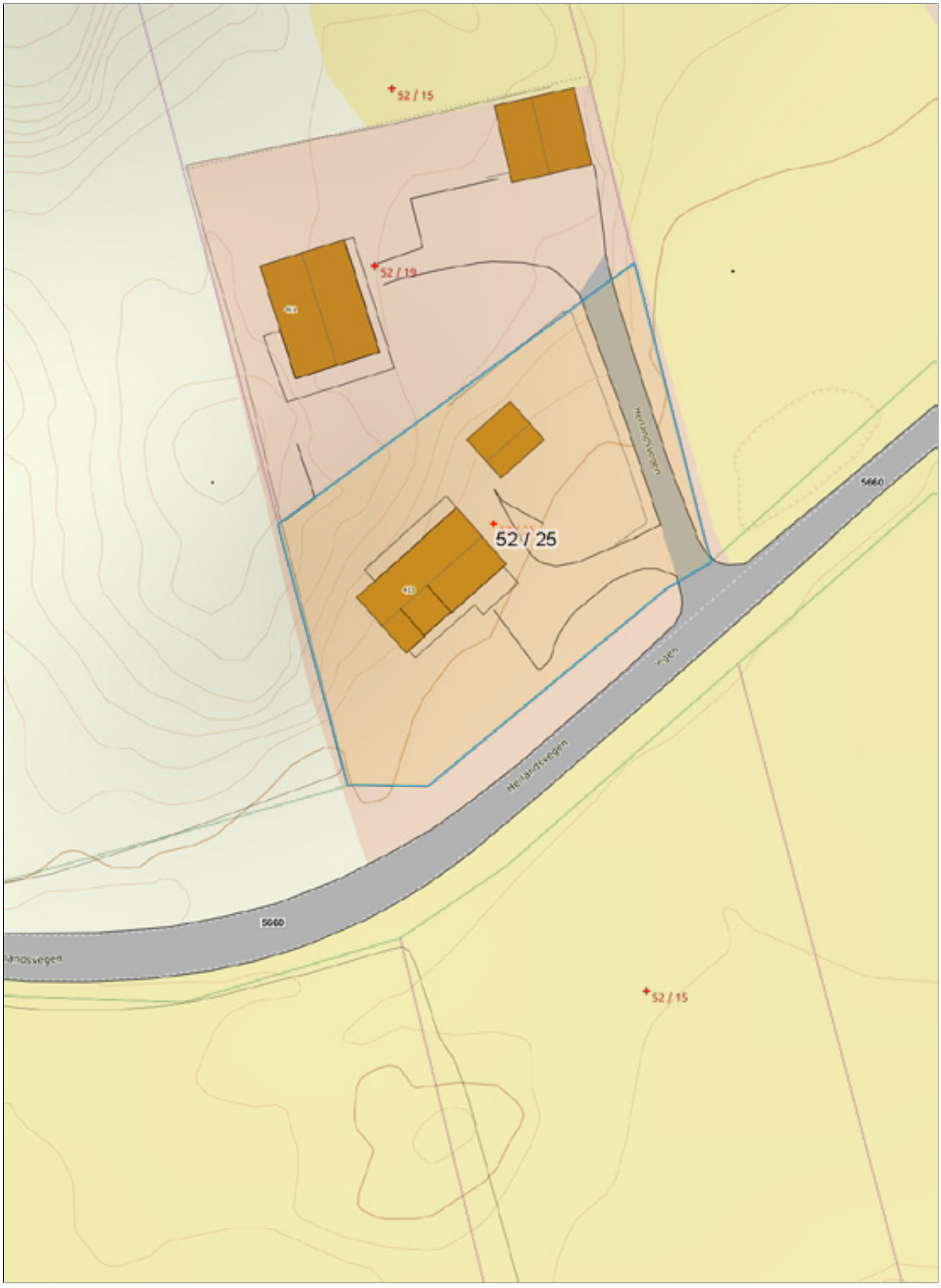
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HI7212

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



Senterposisjon: -34444.73, 6839896.95
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 28.10.2025

0 5 10 15 20m

Kartverket

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

4645-52-25-0-0

Herlandsvegen 413, 6985 ATLØY

Rapport generert:

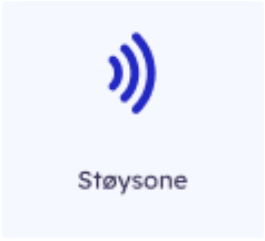
29. oktober 2025



Risikorapport

110	5
Vurderte kartlag	Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)











Kartoversikt



Satellittfoto



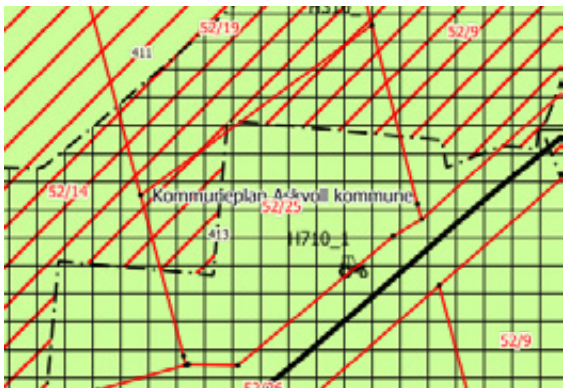
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



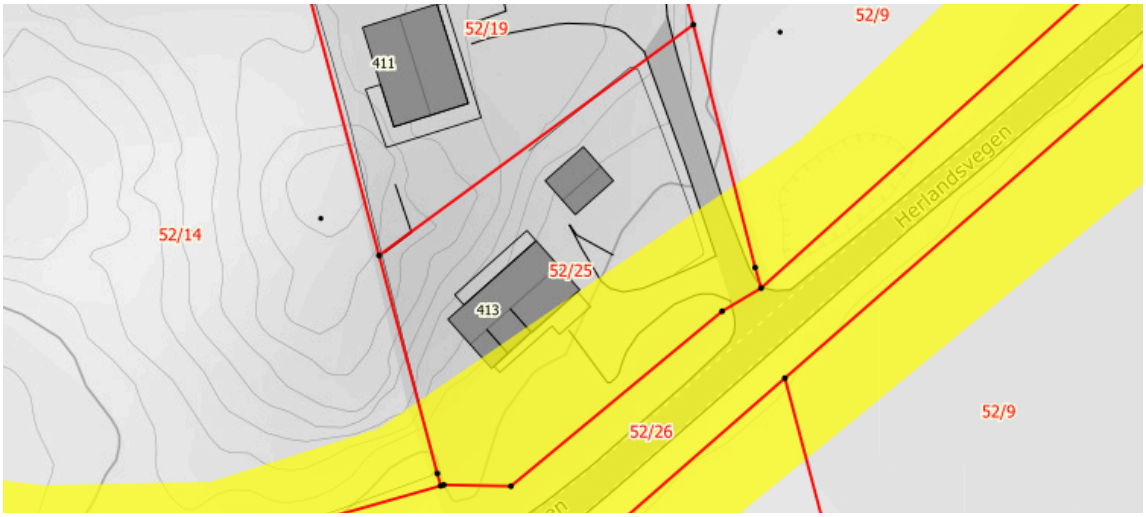
Kommuneplan



Kommunedelplan

Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen



Støynivå mellom 55-65 dB Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

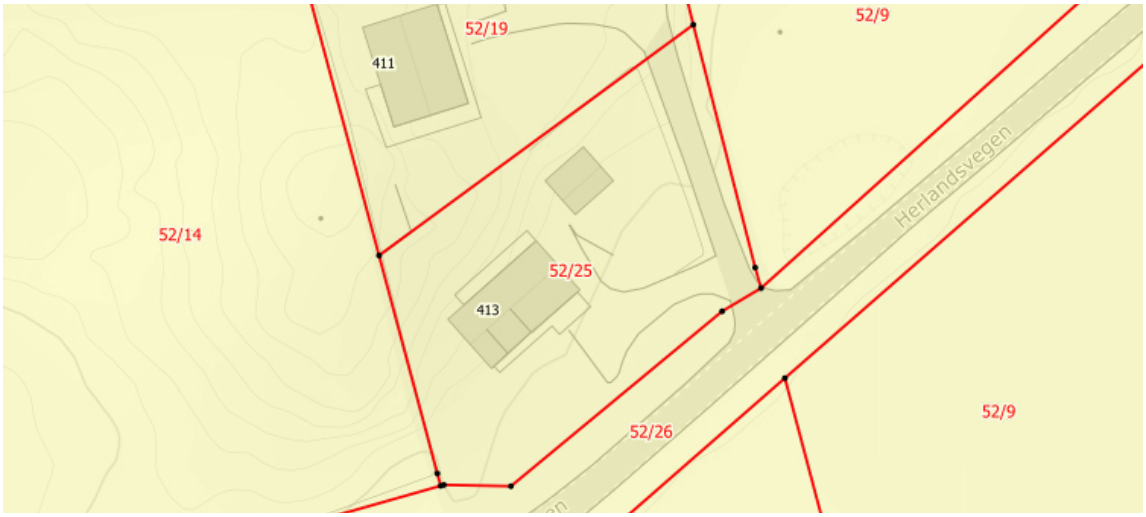
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

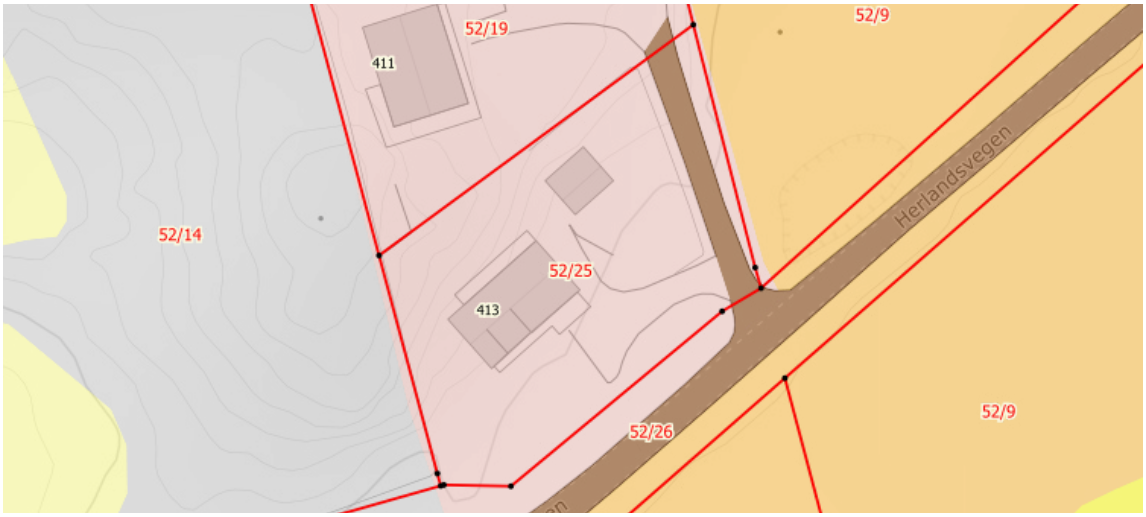
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



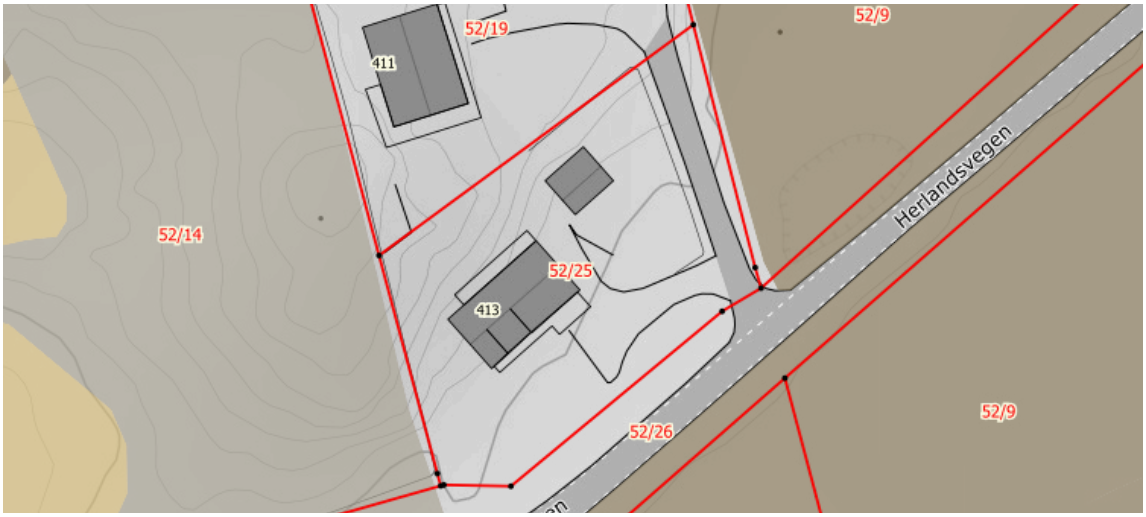
Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane avd. Sunnfjord EM 1

Oppdragsnr.
2000250270

Selger 1 navn
Tore Kjosaas

Gateadresse
Herlandsvegen 413

Poststed	Postnr
ATLØY	6985

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2000250270

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje frå trykktank i kjellar førte til skade på laminatgolv i kjellerrom. Lekkasje er utbetra, men laminat er ikkje fjerna. Det er betong mot grunn under laminat.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp rør i rør 2021

Arbeid utført av: Rune Berge as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smørememran på betonggolv

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp rør i rør i huset. Avløpsrør ute skifta ved eigeninnsats

Arbeid utført av: Rune Berge as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag tidlegare på vegg mot terreng. Ikkje saltutslag no.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt lekkasje i tetting i altan over inngangsparti.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pålegg om gasstett luke i garasjen

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus har komme inn i bygningen

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert anlegg i 2009

Arbeid utført av: Hafs elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2000250270

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn 2009

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: All oppussing,vedlikehald og oppføring av tilbygg utført ved eigeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd altan/terrasse og skifta taktekking.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo har tinglyst rett til veg og slamavskillar på eigedommen

Document reference: 2000250270

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2000250270

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Kjosaas	c726555d33efa44cb8b6c8d9f02506963b8fcddc	24.11.2025 13:27:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2000250270

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligselgerforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringsselskap: SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG

Produkt: Boligselgerforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

✓ Selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.
✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt.
✓ Beskytter deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

✗ Salg etter bustadoppføringslova
✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet.
✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.
✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål.
✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo

Er det noen begrensninger i dekningen?

! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000.
! Feil ved arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper.
! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen.
! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000,-

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

MÅLEBREV

X utan grensejustering
med grensejustering

Kommune: ASKVOLL

J. nr.: 15/83

Målebrev nr.: 319

Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.: 25.10.83

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	52	25	
	Bruksnamn / adresse: 6983 Kumle		
Areal	1376.5 m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 26.10.90 16240 SORENSKRIVAREN I SUNNFJORD

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	12.07.1990
Rekvirent	Johanne Vilnes
Styrar	Leif Dalseren
Forretning	Kartforretning over gnr. 52 bnr. 25.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Askvoll	05.09.1990		

Tinglysing

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 26.10.90 16240 SORENSKRIVAREN I SUNNFJORD

Tinglysingsstempel: TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 600.-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5814 N** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

Gnr	Bnr	Festenr
52	25	

Representasjonspunkt

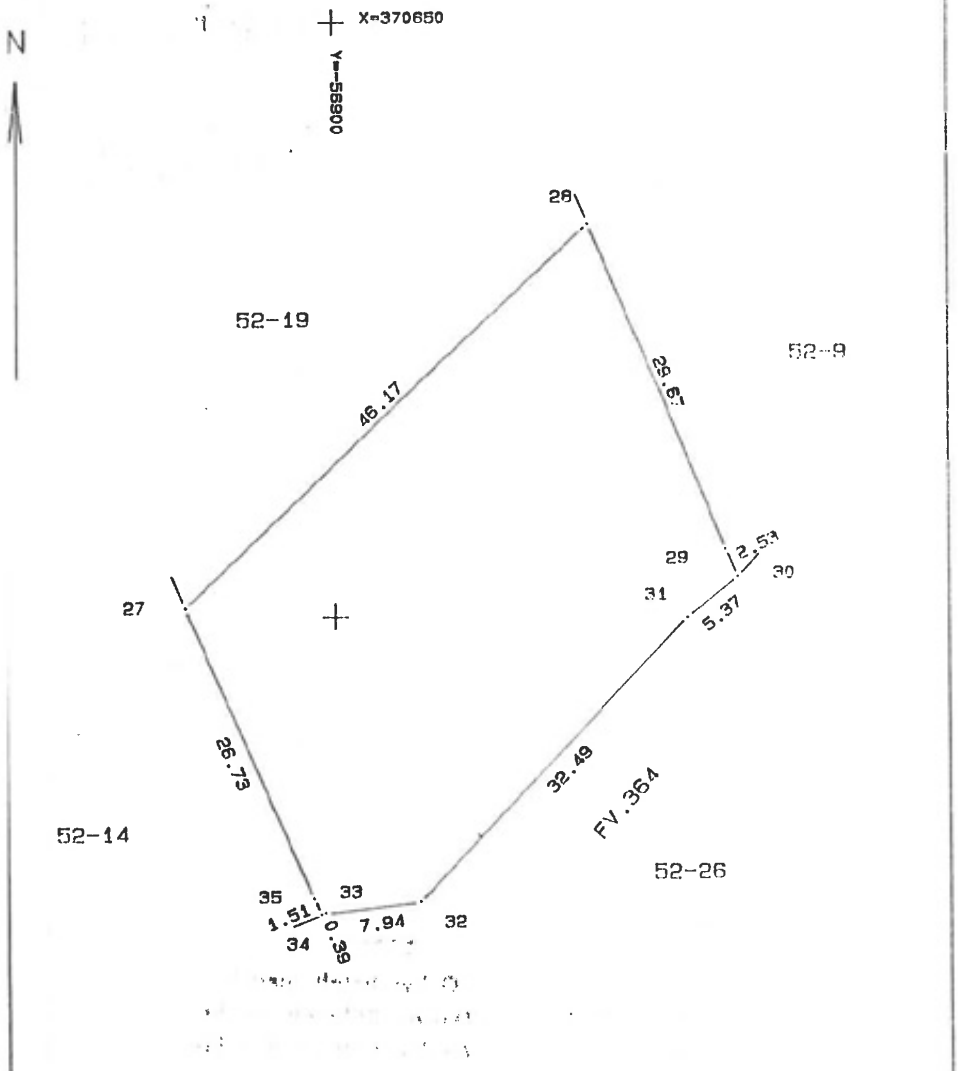
X 370604 Y -56890 Z

Kartblad	x	Landsnett
AE078-1-49		

Målestokk	Areal
1: 500	1376.5 M²

MÅLEBREVKART

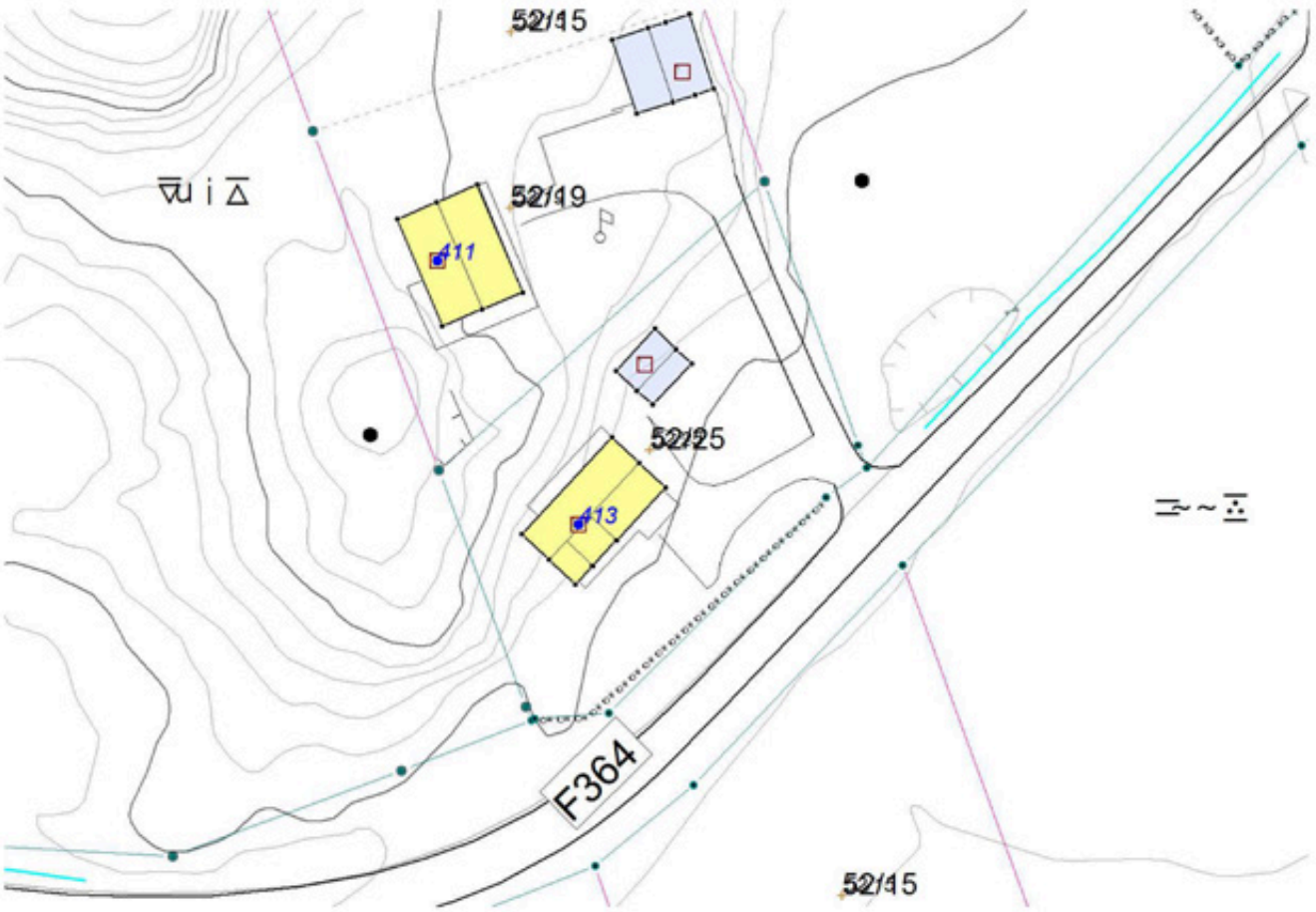
Jnr	Målebrev nr
15/83	319

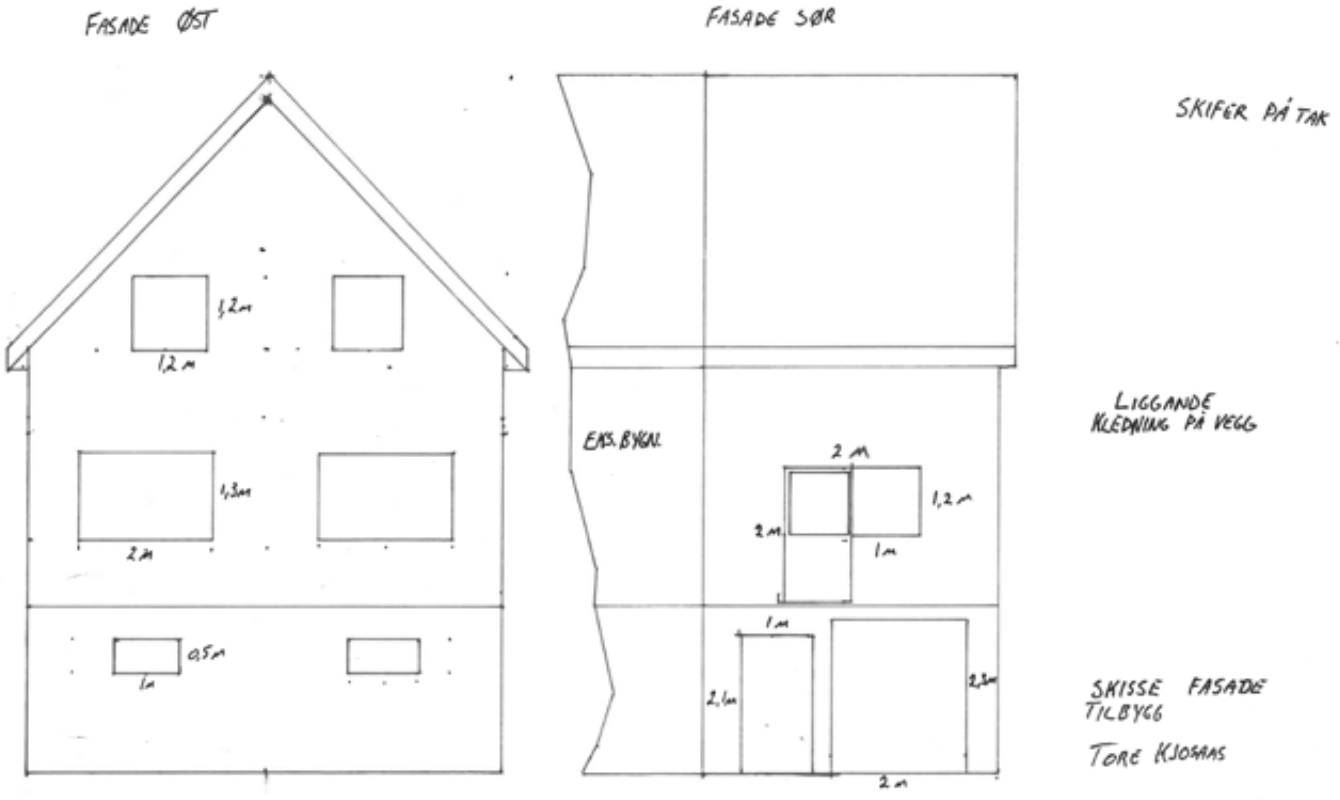


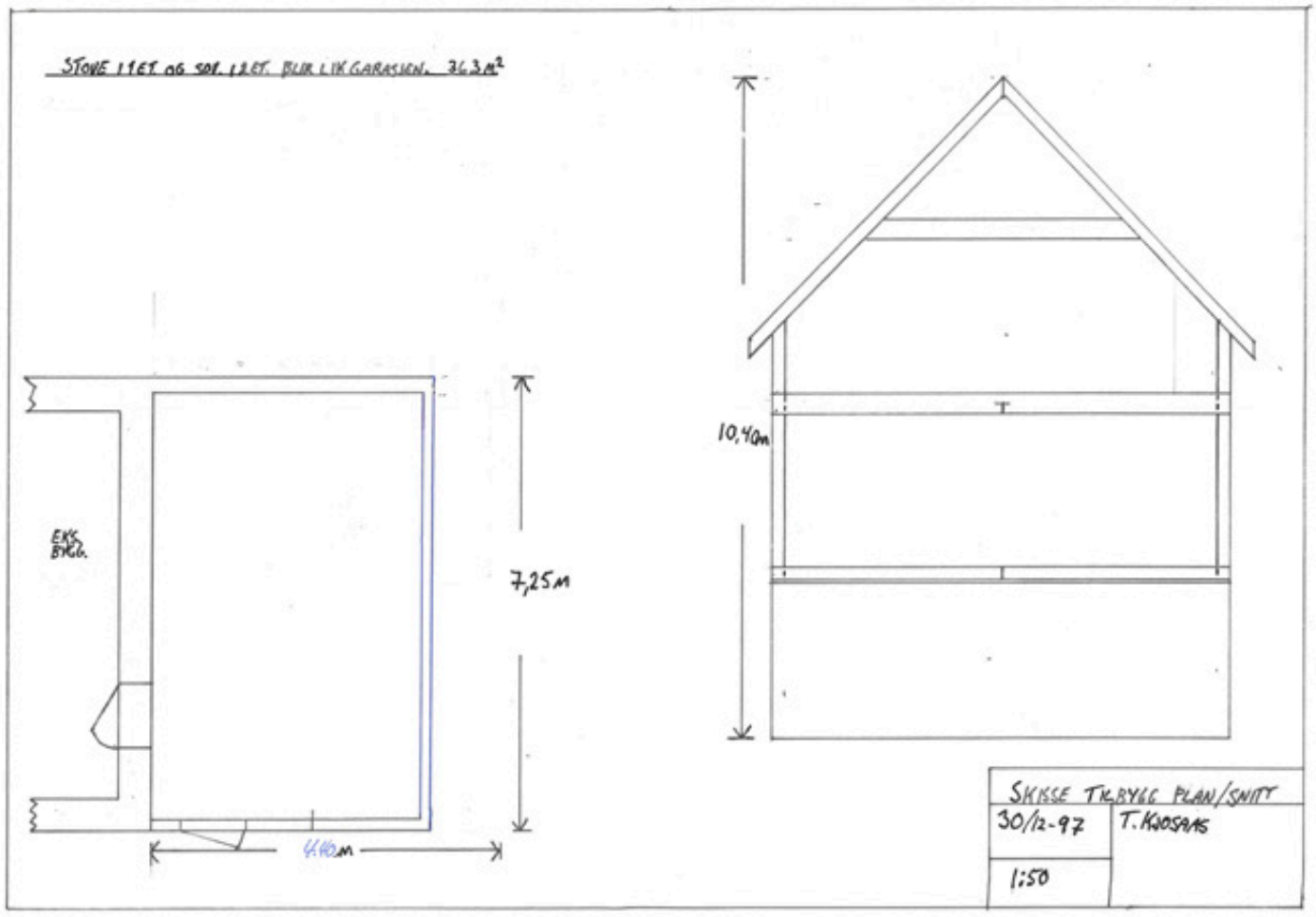
PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
27	Fjellmerke	370600.83	-56912.29		
28	Fjellmerke	370632.98	-56879.15	46.17	
29	Merkestein	370605.50	-56867.95	29.67	
30	Umerkt	370603.19	-56866.92	2.53	
31	Umerkt	370599.85	-56871.12	5.37	
32	Jordmerke	370575.90	-56893.07	32.49	
33	Umerkt	370574.97	-56900.96	7.94	
34	Umerkt	370574.61	-56901.32	0.39	
35	Fjellmerke	370576.20	-56901.91	1.51	
				26.73	

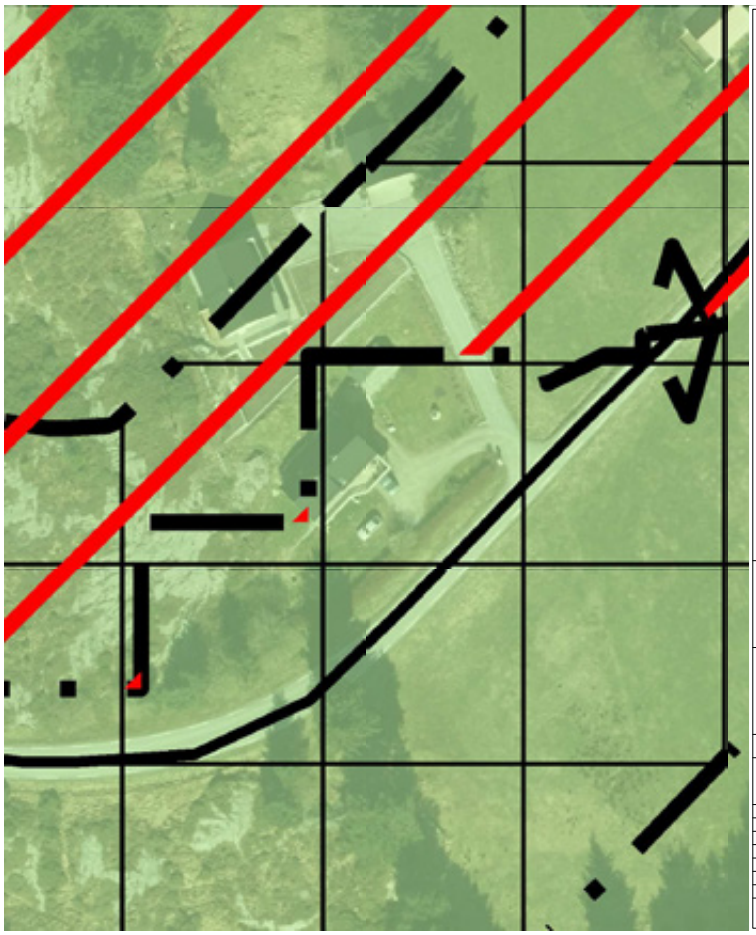
Veisle/Geonor

Askim kommune


52/15
52/19
411
52/25
413
F364
52/15


FASADE ØST
FASADE SØR
1,2m
1,2 m
1,3m
2m
0,5m
1m
EKS. BYGN.
2 m
2 m
1,2 m
1 m
1 m
2,1m
2,2m
2 m
SKIFER PÅ TAK
LIGGANDE KLEDNING PÅ VEGG
SKISSE FASADE TILBYGG
TORE KJOSÅAS


STORE 1 ET OG SOL. 1 ET. BLIR LIK GARASJEN. 76,3 m²
EKS BYGG.
7,25m
10,40m
SKISSE TK.BYGG PLAN/SNITT
30/12-97
T. KJOSAAS
1:50



TEIKNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL2008

LNFR nåværende

Hovedveg - nåværende

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 2008

Hensynsonegrense

Faresone

Angitthensynsone

Båndlegging nåværende

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høgdegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse m

Kartmålestokk 1:500

0 5 10 15 20 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Nasjonal arealplan-ID

Saksnr. i sakshandsamingssystem

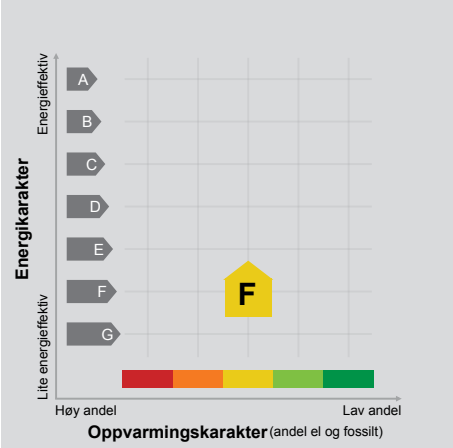
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato for siste revisjon av plankart:	**Behandlingsorgan**	**Møtesaksnr.**	**Dato**	**Sign.**
Kunngjering av oppstart av planarbeidet				
1. gongshandsaming				
Høyring og offentleg ettersyn frå/til:				
2. gongshandsaming				
Vedtak av plan	Kommunestyret			

PLANEN ER UTARBEIDD AV:

ENERGIATTEST

Adresse	Herlandsvegen 413
Postnummer	6985
Sted	ATLØY
Kommunenamn	Askvoll
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177602558
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184679
Dato	28.10.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 27 950 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra.
Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	6 000 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Etterisolering av yttervegg
- Spar straum på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrifta/).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellarvegg

Ein bør etterisolere kjellarveggen frå utsida for å sikre mot fukt. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjellaren er tørr, og at ein vel dei løysingane som er anbefalte.

Tiltak 4: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 8: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 12: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak 15: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 18: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

DAGBOKFØRT
14.02.90 01142
SORENSKRIVAREN I
SUNNFJORD

TINGLYSINGSUTDRAG

AV

R E T T S B O K

F O R

SUNNFJORD OG YTRE SOGN JORDSKIFTERETT

SAK NR. 35/1987

G R E N S E G A N G

MELLOM BNR. 14, 15, 19 OG 25

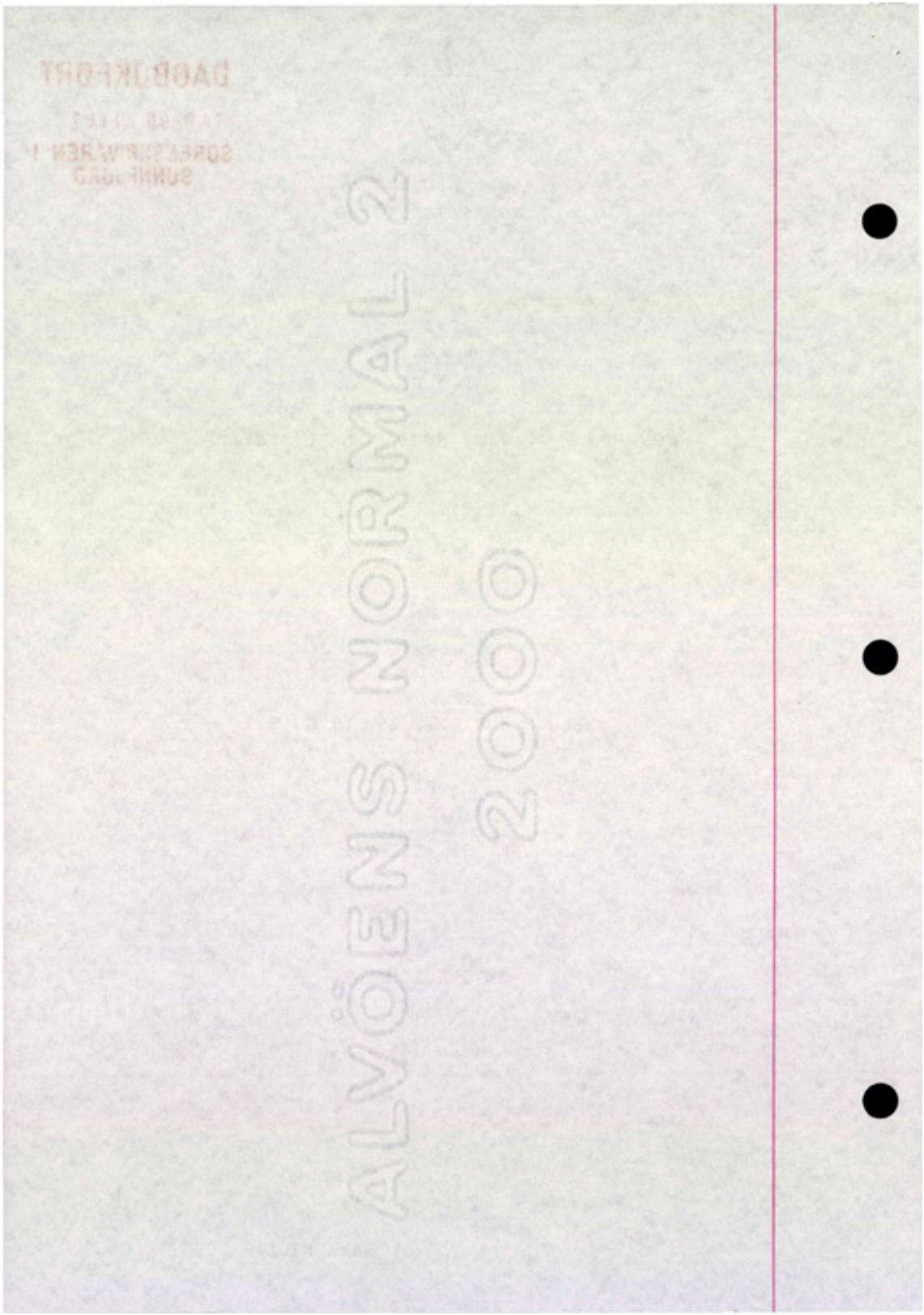
PÅ

GNR. 52 LEIRVÅG

I

ASKVOLL KOMMUNE.

Saka slutta 29.11.1989


ALVÖENS NORMAL 2000

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

År 1989 den 13.10. blei det på ny halde jordskifterett i Leirvåg skule på Atløy.

Jordskifteretten hadde same samansetjing som på rettsmøtet den 29. august i år.

Protokollførar: Ing. Kåre Aasebø.

Sak nr. 35/1987 - utsett sidan 29. august i år.

Saka gjeld: Grensegang mellom bnr. 14,15,19 og 25 på gnr. 52 Leirvåg.

Frammøtte: Reidar Gjervik m/skriftleg fullmakt frå Jon Naustdal, Vemund Leirvåg m/skriftleg fullmakt frå Målfrid Didriksen og Knut Magne Bjorøy m/skriftleg fullmakt frå Gerd Bjorøy. Johanne Vilnes var lovleg varsla, men møtte ikkje.

Rettsformannen la fram:

15. Innkalling til rettsmøtet idag.

16. Kart (i original) over ein del av utmark på gnr. 52 Leirvåg, oppteke 1898.

17. Kart (i original) over utmarka til gnr. 52 Leirvåg, oppteke år 1918.

18. Skyldskifte for gnr. 52 bnr. 14, tingl. 19/5 1954.

Reidar Gjervik la fram:

19. Skriftleg fullmakt frå Jon Naustdal.

Vemund Leirvåg la fram:

20. Skriftleg fullmakt frå Målfrid Didriksen, datert 5.10.1989.

Knut Magne Bjorøy la fram:

21. Skriftleg fullmakt frå Gerd Bjorøy, datert 12.10.1989.

6

Rettsboka frå førre rettsmøte vart opplesen for dei frammøtte partar. Det kom ikkje merknader til rettsboka.

Sidan førre rettsmøte er det føreteke ein del målingar i marka vedkomande dei grenser denne saka gjeld. Dei innmålte punkt er koordinatfesta. Desse innmålingane er samanhaldne med dei målingar som tidlegare er gjort i samband med utskiftninga i 1898, skyldskifte av bnr. 14, bnr. 15 og seinast bnr. 19

Partane vart gjort kjende med resultatet av desse målingane. Dei fekk og sjå utskiftningskartet frå 1898, med grensene for teigen til bnr. 3, som ved skyldskifte i 1953 vart utskilt som bnr. 15.

Partane fekk på ny forklare seg om dei grensene som saka galdt og det vart teke ny synfaring i marka. Under synfaringa svara partane på spørsmål frå jordskifteretten og det vart føreteke oppmåling av grensene på bnr. 19, etter det gjerde som i dag står rundt tomten. Desse målingane vart samanhaldne med skyldskifte for bnr. 19.
Av partane sine forklaringar synte det seg då å vere tvist om to av grensene vedrørande bnr. 19. Det var vestre grense mot bnr. 14 og nordre grense mot bnr. 15.

Rettsmøtet heldt så fram i Leirvåg skule der partane fekk ordet til avsluttande innlegg og dei fekk legge ned sine endelege påstandar om dei grenser som var omtvista.

Rettsformannen orienterte partane om reglane for anke.

Kostnadene med dette rettsmøte og det føregåande vert å gjere opp i samband med slutting av saka.

Retten heva

Leif Hundvebakke
Leif Hundvebakke

Arnfinn Rivedal
Arnfinn Rivedal

Atle Selvik
Atle Selvik

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

Den 29. november var jordskifteretten på ny samla i huset til Arnfinn Rivdal i Holmedal.

Ingen tilstades utanom jordskifteretten. Partane var ikkje kalla inn til rettsmøtet.

Den 25.10.1983 vart det i samband med sal av bnr. 15 på gnr. 52 halde ein delingsforretning. Seljaren skulle skilje ifrå ein tomt der bustadhuset står, då dette ikkje skulle vere med i salet.

Eigaren av gnr. 52 bnr. 14, som er tilstøytande nabo på vestsida av bnr. 15 som var tilstades på delingsforretninga, ville ikkje godta den grense mot bnr. 14 som ein kom fram til ved oppmålinga under delingsforretninga. Den måtte difor utførast som ei mellombels forretning. Det nye bruket fekk bnr. 25 på gnr. 52.

Den 25.11.1987 kravde så eigaren av bnr. 25 grensegang. I kravet står det "Klargjering av grensegang mot gnr. 52 - 19." Det står vidare at grensemerka vart bortkomne, noko som og kom fram under synfaringa på rettsmøtet 29. august i år.

Eigaren av bnr. 25 møtte korkje på rettsmøtet 29. august eller 13. oktober i år, men ho var lovleg varsla.
Kravet som vel må seiast å vere noko mangelfullt utforma, går ut på å klarleggje grensene for bnr. 19 på gnr. 52.

Når det gjeld bnr. 25 så skal det, etter det jordskifteretten har fått opplyst, ha sams grense med bnr. 19 på nordsida. Eigaren av bnr. 25 har såleis, med omsyn til bnr. 19 sine grenser, berre rettsleg interesse i den framanfor nemnde grense.
Bnr. 19 grensar, forutan til bnr. 25, også på vestsida til bnr. 14, på nordsida til bnr. 15 og på austsida til bnr. 9.
Bnr. 9 og 15 har idag same eigar og han har vore representert både på rettsmøtet 29. august og 13. oktober i år. Det same gjeld eigaren av bnr. 14.

På grunnlag av partane sine forklaringar og påstandar er jordskifteretten komen til at desse grenser må klårleggjast, avmerkast og skildrast i denne saka:

1. Grensa for bnr. 14 mot bnr. 15,19 og 25.

2. " " " 9 " " 19 og 25.

8

På rettsmøtet 13. oktober i år oppsto det tvist om to av grensene for bnr. 19 på gnr. 52. Det var vestre grense for bnr. 19 mot bnr. 14 og nordre grense for bnr. 19 mot bnr. 15.
Desse tvistane vart no tekne opp til handsaming i jordskifteretten og avgjort i samsvar med § 17 i jordskiftelova, jfr. § 89.

I tvisten om grensa mellom bnr. 14 og bnr. 19 har jordskifteretten sagt slik

d o m :

Bakgrunn for saka:
Bnr. 14 vart skilt ut frå bnr. 1 på gnr. 52 ved skyldskifte, halde 03.05.1954. På austsida fekk bnr. 14 grense mot ein teig, som då høyrde til bnr. 3 på gnr. 52. Den parsellen som vart skilt ut frå bnr. 1 var i det alt vesentleg det som bnr. 1 fekk utlagt ved ei utskiftning av gnr. 52 Leirvåg si dyrkbare utmark i 1898 - 99 og overutskiftning i 1900.
Den teigen på bnr. 3 som bnr. 14 fekk grense mot på austsida, fekk førstnemnde bruk og utlagt ved den framafornemnde overutskiftning i 1900.

Når det gjeld skildring av grensene for bnr.
14 står det mellom anna i skyldskiftet "Merket tek til ved vinkelen av hågardslinja og bøgardslinja til gnr. 52 bnr. 3 ..... .
Fylgjer so bøgjerde fram mot hågardslinja til gnr. 52, bnr. 3 190 m.
Derifrå fylgjer merket hågardslina til utgangsunktet 178 meter."

Den nemnde hågardslinje er grensa mellom dei framafornemnde teigane til bnr. 3 og bnr. 1 som bruka fekk utlagt ved overutskiftninga i 1900.

Den 28/12 1953 vart det halde eit skyldskifte på bnr. 3, der den framafornemnde teig vart fråskilt som eige bruk. Men skyldskifte vart først tinglese den 18/4 1955 og parsellen fekk bnr. 15.

Skyldskifte av bnr. 14 vart halde etter skyldskifte for bnr. 15, men vart tinglese 19/5 1954, altså før skyldskiftet for bnr. 15.

Om grensene for bnr. 15 står det i skyldskiftet "Teigen "Leite" er ein langstrakt firkant og grensar mot aust inn til g.nr. 52 b.nr. 9 og mot vest og sør til g.nr. 52 b.nr. 1 si heimeutmark. Mot nord grensar teigen til bøgjerdet mot utmarka. Alle fire grenselinor er skiftelinor. Søre grenseline er oppmålt i dag til 41,25 m. Austre grenseline (mot g.nr. 52 b.nr. 9) er oppmålt til 191,- m og vestre grenseline til 171,50 m. Nordre grenseline (mot utmarka) er målt til 46,75 m. Elles er alle grenser for den fråskilde teigen å finna i siste jordskifte for gardane Leirvåg ----"

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

Det er vel ikkje heilt rett det som er skrive til slutt her om den fråskilde teigen. Det må vere utskiftninga i 1898 - 99 som er meint, men det vart halde ei utskiftning over resten av heimeutmarka på gnr. 52 etter denne, nemleg i 1920.

Originalkartet som vart nytta ved utskiftninga i 1898 - 1899 og over-utskiftninga i 1900 vart lagt fram på rettsmøtet 13. oktober som dok. nr. 16. Teigen til bnr. 3 er avlagt på dette kartet.

På rettsmøtet 29. august i år vart utskrift av utskiftningsforretninga og overutskiftningsforretninga lagt fram som dok. 7 og 8.
Grensene for teigen til bnr. 3, som no er bnr. 15, vart endra ved overutskiftninga. Den fekk heilt nye grenser i høve til grensene i underutskiftninga.

Grensa mellom bnr. 1 og 3, som i overutskiftninga er nemnd 4 de linje og som seinare vart grense mellom bnr. 14 og 15 er skildra såleis:
"Linien mellom litr. E's lod i øst og litr. A. Marinius Mikkelsens lod i vest begynder også ved det sydlige grænsemerke, kvor mærkesten med vidner nedsattes omtrent 3 meter nordenfor dette og gaar i omtrent nordlig retning 53 meter til do. lidt nordenfor bygdeveien, videre i samme retning 69 meter til do og derfra i samme retning 58 m til do lidt søndenfor bøgjerdet, hvor linien ender."
Litra A var bnr. 1 og litra C bnr. 3.

Den 12/5 1966 vart det halde skyldskifte på bnr. 15 der bnr. 19 vart skilt ut. Om grensa mot bnr. 14 står det i skyld- skiftet. "Merket tar til i nedsatt merkestein ved grenselinja til gr.nr. 52 bnr. 14 si heimeutmark og fyl langs denne 38,5 m i nordlig retning til nedsatt merkestein."

<u>Eigaren av bnr. 14 har gjort gjeldande:</u>

Grensa for bnr. 14 mot bnr. 15, som bnr. 19 er skilt utfrå, vart ved skyldskiftet av bnr. 15 fastlagt å gå slik som 4 de linje i overutskiftninga i 1900. Ordlyden i skyldskiftet av bnr. 15 kan ikkje tolkast annleis, ettersom det skulle vere den teigen bnr. 3 fekk utlagt ved overutskiftninga i 1900.

Etter skildringa av 4 de linje i overutskiftninga skal den gå i rett linje. Det syner og utskiftningskartet.
Gjerdet som står idag, i grensa mot bnr. 19, kan ikkje leggjast til grunn som grense. Det passar ikkje inn i ei rett linje med det utgangspunkt 4 de linje har nede ved bøgjerdet mot bnr. 1 og endepunktet oppe ved bøgjerdet mot utmarka til bnr. 3.

Han har etter dette slik

p å s t a n d

Austre grense for bnr. 14 skal fylgje den grense som vart fastlagt som 4 de linje ved overutskiftninga av dyrkingslandet i 1900.
Bnr. 19 si vestre grense må fastsetjast i samsvar med det.

Eigaren av bnr. 19 har gjort gjeldande:

Grensa for bnr. 19 mot bnr. 14 skal fylgje det gjerdet som står der idag.

At dette gjerde ikkje passar inn i ei rett linje som samsvarar med 4 de linje i overutskiftninga frå 1900 kjem av at det er føreteke eit makebyte ved grensa mellom bnr. 14 og 19. Dette makebyte vart gjort etter avtale mellom brukaren av bnr. 14 Vemund Leirvåg og eigaren av bnr. 19. Gjerdet som står idag er oppsett i samsvar med denne avtalen.

Eigaren av bnr. 19 har etter dette slik

p å s t a n d

Grensa mellom bnr. 14 og 19 skal fylgje det gjerdet som står i dag.

Jordskifteretten ser saka slik:

Den grensa som skal fastleggjast i denne tvisten er, etter eigaren av bnr. 14 sin påstand, ein del av 4 de linje, som vart fastlagt som vestre grense for bnr. 3 sin teig i dyrkningslandet ved overutskiftninga i 1900. Forutan bnr. 19 grensar også bnr. 15, som bnr. 19 er skilt ut frå, til 4 de linje og likeins bnr. 25 som og er skilt ut frå bnr. 15.
Jordskifteretten oppfattar bnr. 14 sin påstand såleis at han krev fastlagt heile grensa mellom bnr. 14 på den eine sida og det opphavelege bnr. 15 på den andre. det vil då seie at hans påstand vil få fylgjer også for bnr. 15 og 25.
Eigaren av bnr. 15 har vore representert under saka, men han har ikkje kome med protest mot eigaren av bnr. 14 sitt syn på grensa.
Jordskifteretten vil difor leggje til grunn at han godtek den grensepåstand eigar av bnr. 14 har så langt det gjeld bnr. 15.

Når det gjeld grensa for bnr. 14 mot bnr. 25 vil jordskifteretten måtte leggje eigaren av bnr. 14 si framstilling til grunn, då eigaren av bnr. 25 ikkje har møtt. Det er ikkje opplyst at ho har hatt lovleg forfall.

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

Jordskifteretten er samd med eigaren av bnr. 14 i, at det er 4 de linje i overutskiftninga frå 1900, som må vere grunnlaget for fastlegging av grensa for bnr. 14. Det var nemleg då grensa mellom bnr. 1 og bnr. 3 sin del, av det utskifta dyrkningslandet, og som seinare vart bnr. 14 og bnr. 15, vart fastlagd. Det meiner jordskifteretten går fram av overutskiftninga i 1900, samanhalde med skyldskiftet for bnr. 14 og 15. Serleg meiner jordskifteretten at det kjem klårt til uttrykk i skyldskifte for bnr. 15.

Når det i skyldskifte for bnr. 15 er nemnt skiftelinjer, så må det vere meint dei grenser bnr. 3 sin teig fekk ved overutskiftninga i 1900, mellom anna 4 de linje mot bnr. 1, no mot bnr. 14. Det er desse grensene som vart gjeldande grenser for bnr. 15 ved skyldskiftet i 1953.

Ved seinare skyldskifte på bnr. 15, mellom anna for bnr. 19, må desse grensene leggjast til grunn mot tilstøytande naboeigedomar, mellom desse bnr. 14, dersom det ikkje kan provast heimel for anna grense.

Langs grensa mot bnr. 14 er det idag eit eldre gjerde, som delvis er steingjerde og delvis strenggjerde.
Eigar av bnr. 19 tek utgangspunkt for sin grensepåstand mot bnr. 14 i dette gjerde. Han påstår vidare at det gjerde som i dag står mellom bnr. 14 og bnr. 19 er oppsett etter avtale mellom eigaren av bnr. 19 og Vemund Leirvåg, som brukar av bnr. 14. Denne avtalen hevda Knut Magne Bjorøy, som møtte for eigaren av bnr. 19 på rettsmøtet 13. oktober i år, gjekk ut på eit makeskifte mellom dei to bruka. Vemund Leirvåg, som brukar av bnr. 14, har nekta for at han har inngått nokon slik avtale. Det kunne han ikkje gjere då han ikkje er eigar av bnr. 14. Det hadde han ikkje fullmakt til.

Til dette vil jordskifteretten få merke:

Om Vemund Leirvåg, som brukar av bnr. 14, skulle kunne inngå nokon avtale om makeskifte som var bindande for eigaren av bnr. 14 når det galdt grensa mot bnr. 19, måtte han ha fullmakt til det.
Om det er inngått slik avtale, som det vart hevda av representanten for eigaren av bnr. 19 på rettsmøtet 13. oktober i år, så finn jordskifteretten det i alle høve ikkje prova at brukaren av bnr. 14, Vemund Leirvåg, hadde fullmakt til det. Ein eventuell avtale kan difor ikkje vere bindande for eigaren av bnr. 14 som rettsgrunnlag for grense mot bnr. 19. Det vil jordskifteretten leggje til grunn.

Hevd som rettsgrunnlag for fastlegging av grensa etter gjerdet har eigaren av bnr. 19 ikkje gjort påstand om.

Jordskifteretten er etter dette komen til at 4 de linje på overutskiftninga må leggjast til grunn for fastlegging av austre grense for bnr. 14.

Når det gjeld fastlegging av grensa i marka vil jordskifteretten få merke:

Kva tid det framanfornemnde gjerde er oppsett er det ikkje gjeve sikre opplysningar om. På rettsmøtet 13. oktober i år vart det opplyst at det var ein del av eit gjerde som opphaveleg hadde gått heilt ned til sjøen. Slik gjerde går i marka har det ein del mindre bøyningar som avvik eindel frå ei rett linje mellom endepunkta.

Gjerdet er ikkje teikna inn på utskiftningskartet frå 1898. Derimot så er deler av det, søre og nordre ende, teikna inn på utskiftningskartet over heimeutmarka på gnr. 52 Leirvåg frå 1918. Dette er vel gjort for å markere kvar bnr. 3 sin teig i dyrkningslandet støytte til utmarka. Det kan vel difor vere ei rettleiing når den omtvista grensa skal fastleggjast i marka, noko ein vil kome attende til.

Jordskifteretten har føreteke ein del oppmålingar i marka på bnr. 15, der dette gjerde, og andre gjerde som i dag står rundt bnr. 15, er kartfesta. Desse målingane er så samanhaldne med både skyldskifte for bnr. 14 og 15 og utskiftningskarta frå 1898 og 1918, i den mon ein kan finne sikkert samanlikningsgrunnlag.

Det er serleg dei to karta jordskifteretten har lagt til grunn, då den meiner dei gjev sikraste grunnlag for fastsetjing av grensa i marka.

Grunn for at ein fann det turvande med ei slik oppmåling var, at partane ikkje har kunne påvise meir enn eitt av dei grensemerka som etter skildringa skal vere i 4 de linje. det gjeld utgangspunktet i søre ende av grensa. Dette har jordskifteretten lagt til grunn som utgangspunkt for 4 de linje i overutskiftninga. Den har vidare, ved oppmålinga lagt til grunn, som endepunkt for grensa, det nordvestre gjerdehjørne som i dag er på bnr. 15 oppe ved bøgjerdet.

Jordskifteretten sine målingar her syner godt samsvar med det same punkt som er teikna inn på utskiftningskartet frå 1918.

Samanlikning med utskiftningskartet frå 1898, når ein legg desse to punkta til grunn, som utgangspunkt for 4 de linje, og dei målingane som er gjort i marka samsvarar godt. Målt på kartet er grensa 172 m. Jordskifteretten sine målingar i marka syner 172,2 m. Dette er eit resultat som må seeiast å vere sers godt.

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

Vidare syner jordskifteretten sine målingar at med den plassering den legg til grunn i marka for 4 de linje, og dei føresetnader ein ved oppmålinga på bnr. 15 har lagt til grunn for austre grense for bruket, som etter skyldskiftet skal vere det same som 3 dje linje i overutskiftninga, så er det godt samsvar med situasjonen etter utskiftningskartet frå 1898.
Arealet på bnr. 15 etter dei grenser jordskifteretten har lagt til grunn ved oppmålinga, samanlikna med arealet etter kartet frå 1898 syner ein skildnad på 0.04 daa.
Dette er eit resultat som ligg godt innafor dei feilgrenser ein må rekne med ved slike samanlikningar.

Jordskifteretten vil difor leggje til grunn dei to framanfor nemnde punkt som grunnlag for fastsetjing av grensa for bnr. 14 mot bnr. 15,19 og 25.

Etter eigaren av bnr. 14 sin påstand skal vestre grense for bnr. 19 utgjere ein del av den grensa han har gjort påstand om. Men kvar utgangspunktet og endedpunktet for den er på grensa mot bnr. 14 er det ikkje lagt ned påstand om. Det er vel forsåvidt eit spørsmål som ikkje har rettsleg interesse for bnr. 14, men for bnr. 15 og 25, noko ein vil kome attende til ved fastlegging av grensene for bnr. 19 mot desse bruka. Domsslutning i denne domen vil verte forma i samsvar med dette.

Jordskifteretten er etter dette komen til slik

s l u t n i n g

1. Gnr. 52 bnr. 14 si austre grense skal gå slik som fastlagt for 4 de linje ved overutskiftninga over dyrkningslandet på gnr. 52 Leirvåg i 1900 og den vert no skildra såleis:

1. GRENSA MELLOM BNR. 14 OG 15, 19 SAMT 25

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkt
Grensa tek til i					
1	370516.67	-56876.75			Oppfriska merkestein
			64.62	374.6	
2	370576.20	-56901.91			Jsv bolt i stein
			26.73	374.6	
3	370600.83	-56912.29			Jsv bolt i fjell
			38.42	374.6	
4	370636.22	-56927.24			Jsv bolt i stein
			42.34	374.6	
5	370675.22	-56943.71			Vinkelmerkestein

2. Vestre grense for gnr. 52 bnr. 19 skal fylgje denne grensa så langt bruket er tilstøytande nabo til bnr. 14.

Avgjerda er samrøystes.

Når det gjeld tvisten om den nordre grense for bnr. 19 mot bnr. 15 har jordskifteretten sagt slik

d o m

Bakgrunn for saka:

Bnr. 19 vart skilt ut frå bnr. 15 ved skyldskifte halde 12/5 1966. Grensene for parsellen er i skyldskiftet skildra såleis:

"Merket tar til i nedsatt merkestein ved grenselinja til gr.nr. 52 br.nr. 14 si heimeutmark og fyl langs denne 38,5 m i nordlig retning til nedsatt merkestein. Her frå går linja i østlig retning 43,5 m til nedsatt merkestein. Derfra går linja i sydlig retning langs grenselinja til gr.nr. 52 bnr. 9 20 m til merkestein. Herfra går linja i vestleg retning 50 m til utgangspunktet."

Skyldskifte av bnr. 19 førde med seg at bnr. 15 vart delt i to deler. Ein del, som vart liggjande på nordsida av bruket, og ein som ligg på sørsida. Denne tvisten gjeld nordre grense som, etter skyldskifte, skal gå frå grenselinja til gnr. 52 bnr. 14 si heimeutmark i austleg retning 43,5 m til merkestein og avgrensar bruket mot den parsellen av bnr. 15, som ligg på nordsida av bnr. 19.

Reidar Gjervik som møtte for eigaren av bnr. 15 har gjort gjeldande:

Det gjerde som står i grensa i dag er det eigaren av bnr. 15 som har sett opp. Då han skulle nytte areala på bnr. 15 på nordsida av bnr. 19 til beite var han nøydd å ha gjerde der. Men etter skyldskifte for bnr. 19 er det eigaren av dette bruket som har plikt til å halde gjerde i denne grensa. Det har han ikkje gjort.
Gjerdet var sett opp for å halde beitedyra på bnr. 15 sin eigedom, men det kan ikkje leggjast til grunn som grense mellom bnr. 15 og 19. Den må fastleggjast her i samsvar med skyldskifte for bnr. 19.

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

Han har slik

p å s t a n d:

Grensa på nordsida av bnr. 19 mot bnr. 15 skal gå slik som fastsett i skyldskifte for bnr. 19.

Knut Magne Bjorøy, som møtte for eigaren av bnr. 19 har gjort gjeldande:

Når det gjeld grensa på nordsida av bnr. 19 så skal den gå etter det gjerde som er oppsett av eigaren av bnr. 15.

Det er slik eigaren av bnr. 19 har oppfatta grensa og brukt etter. Etter dette vert eigaren av bnr. 19 sin

p å s t a n d :

Nordre grense for bnr. 19 mot bnr. 15 skal fylgje det gjerde som står i dag.

Jordskifteretten ser saka slik:

Det rettslege grunnlag for fastsetting av den omtvista grensa må i utgangspunktet vere skyldskiftet for bnr. 19, dersom det ikkje kan provast anna rettsgrunnlag for den.
Årsaka til tvisten er at partane, korkje på rettsmøtet 29. august eller 13. oktober i år kunne påvise eit einaste av dei grensemerke som vart sette ved skyldskifte i 1966 i grensene for bnr. 19.

Eigaren av bnr. 19 legg til grunn, for sin påstand, i tvisten, det gjerde eigaren av bnr. 15 har sett opp. Eigaren av bnr. 15 på si side hevdar at det gjerde han har sett opp ikkje må tolkast som ei godkjenning av at grensa går der. Det er berre sett opp for å hindre at dyra hans ikkje skal kome inn på bnr. 19. Skyldskiftet må vere grunnlag for grensefastsetting.

Når det gjeld tilhøvet mellom dette gjerde og grenseskildringa i skyldskiftet for bnr. 19 vil jordskifteretten få merke.

Det som tvisten i røynda gjeld er vel utgangspunktet for denne grensa i grensa mot bnr. 14. D.v.s. i den grensa som jordskifteretten har fastlagt i tvist nr. 1.

Då partane ikkje kan påvisee eit einaste av dei grensemerke som vart sett ved skyldskiftet, skapar det vanskar for jordskifteretten når den skal kontrollere om gjerdet står i den grensa som vart fastsett ved skyldskifte for bnr. 19.

Som nemnt framafor gjeld tvisten utgangspunktet for grensa i grensa mot bnr. 14 på vestsida av bnr. 19.

I skyldskiftet tok dei utgangspunkt for grenseskildringa i ein nedsett merkestein ved grensa mot bnr. 14, i bnr. 19 sitt sørvestre hjørne. Herfrå målte dei langs grensa mot bnr. 14 38,5 m og der skal, etter skyldskifte, utgangspunktet for den omtvista grense vere.

Både på rettsmøtet 29. august og 13. oktober i år føretok jordskifteretten kontrollmålingar etter eigaren av bnr. 19 sin påstand. Det synte seg då at utgangspunktet for den omtvista grensa kom 4 m lenger nord på grensa mot bnr. 14 enn det den skal etter det mål som er oppgjeve i skyldskiftet.

Når det gjeld denne kontrollmålinga vil jordskifteretten få merke, at når det galdt utgangspunktet for målinga, så var det eit gjerde som står på sørsida av bnr. 19. Jordskifteretten la då til grunn at dette gjerde er søre grense for bnr. 19, og at der dette gjerdet kjem saman med grensa for bnr. 14 var utgangspunktet for måling av den same grenselinje ved skyldskiftet i 1966.
Om nemnde gjerde vart det opplyst av partane at det var oppsett før skyldskifte av bnr. 19 var halde og har sidan stått på same stad.

Jordskifteretten finn det difor rimeleg å leggje til grunn at ved skyldskiftet i 1966 vart søre grense for bnr. 19 fastsett i samsvar med dette gjerdet. Det er i alle høve rekna som grense av eigaren av bnr. 19 og det ville vel vere lite praktisk å fastlegge ei grense som gjekk ved sida av dette gjerde som alt sto der. Men dette vil vil ein kome attende til i samband med fastlegging av dei andre grensene for bnr. 19, jfr. det som innleiingsvis er skrive framafor om dei grenser jordskifteretten etter kravet finn det turvande å fastleggje.
Jordskifteretten vil etter dette leggje til grunn at den, ved kontrollmålinga, for å undersøke om eigaren av bnr. 19 sin påstand om utgangspunktet for nordre grense på bnr. 19 er i samsvar med skyldskiftet har hatt same utgangspunkt som vart nytta då.

Skilnaden mellom dei to målingane, den som vart utført på skyldskiftet, og den som jordskifteretten har utført, er 4 m. Denne skilnaden er så stor at det ikkje kan skuldast unøyaktig måling ved skyldskiftet, då den totale lengde på grensa berre er 38.5 m.

Jordskifteretten sine målingar syner at det utgangspunktet for nordre grense for bnr. 19 som eigaren gjer påstand om, ikkje er i samsvar med skyldskiftet. Den skal etter dette vere 4 m lenger sør.

Som nemnt innleiingsvis legg jordskifteretten i utgangpunktet til grunn at det er skyldskiftet ein må gå utfrå når den omtvista grensa

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

skal fastleggjast, dersom det ikkje kan provast eit anna rettsgrunnlag for fastlegging av grensa. Jordskifteretten finn ikkje at det er ført prov for det.

Det gjerdet eigaren av bnr. 19 har gjort påstand om at grensa skal fylgje har berre stått sidan den noverande eigar av bnr. 15 tok over bruket i 1983, så grunnlaget for hevd er ikkje tilstades.

Det er heller ikkje ført prov for at eigaren av bnr. 15, då han sette opp gjerdet, meinte det var der grensa gjekk. Då grensemerka her ikkje kan påvisast no, var vel truleg situasjonen også den same då gjerdet vart oppsett. Det var såleis vanskeleg for han å plassere gjerdet nøyaktig i grensa. Men skulle han få nytte av området til beite var han nøydd til å ha gjerde. Med den uvissa som rådde med omsyn til grensa her, er det rimeleg å tru at han har sett gjerdet såleis, at han var sikker på at det ikkje kom inn på bnr. 19 sin grunn. Jordskifteretten tolkar forklaringa frå Reidar Gjervik slik.

Til slutt vil jordskifteretten få nemne, at etter skyldskiftet for bnr. 19 er det eigaren av dette bruket som har gjerdehaldsplikta her. Men han har aldri sett opp noko gjerde i grensa og såleis ikkje tidlegare gjeve noko synleg uttrykk for korleis han meinte grensa gjekk.
Etter dette meiner jordskifteretten at det må vere skyldskiftet som må leggjast til grunn for fastsetting av grensa, slik eigaren av bnr. 15 påstår. Det fører då med seg at utgangspunktet for grensa i grensa mot bnr. 14 kjem 4 m lenger sør enn det eigaren av bnr. 19 påstår.

Når det gjeld det austre endepunkt for grensa, i grensa mot bnr. 9, så syner jordskifteretten sine kontrollmålingar at her står det oppførde gjerde i samsvar med skyldskiftet. Jordskifteretten legg då til grunn, som utgangspunkt for kontrollmålinga, det gjerde som står på sørsida av bnr. 19. Det same som vart nytta ved kontrollmålinga for fastlegging av det vestre endepunkt for grensa.

Jordskifteretten er etter dette komen til slik

S l u t n i n g :

Nordre grense for gnr. 52 bnr. 19 skal gå frå eit punkt i grensa mot gnr. 52 bnr. 14 slik den er fastlagd i dom av jordskifteretten i denne saka. Punktet ligg 38,4 m nord for det punkt der gjerde på sørsida av bnr. 19 støyter saman med grensa mot bnr. 14. Avstanden er målt langs grensa som i denne saka er fastsett mellom bnr. 14 og 19. Frå dette punktet går grensa med retning 76,8 g 43,5m til eit punkt i grensa mot gnr. 52 bnr. 9 der den endar.
Avgjerda er samrøystes.

Når det gjeld dei to andre grensene for bnr. 19, mot bnr. 9 på austsida og mot bnr. 25 på sørsida vil jordskifteretten få merke:
På austsida mot bnr. 9 er det oppført gjerde og langs dette er det planta nokre graner.

Av partsforklaringane gjekk det fram at dei var planta av eigaren av bnr. 9, og truleg i slutten av 1950 åra. Vidare oppfatta jordskifteretten partane såleis at dei meinte desse granene vart planta inn til grensa mot bnr. 15. Denne grensa vart og fastsett ved den framafornemnde overutskiftninga i 1900. Den er der nemnd som 3 dje linje og skal gå i rett linje.

Jordskifteretten har og teke kontrollmålingar her og samanlikna dei med kartet frå 1898. Desse målingane syner at gjerdet her gjev sers godt samsvar med kartet og jordskifteretten vil her leggje til grunn at grensa mellom bnr. 9 på den eine sida og bnr. 19 og 25 på den andre går etter dette gjerde.

Når det gjeld grensa mellom bnr. 19 og 25 så vil, som nemnt i tvisten om nordre grense for bnr. 19, jordskifteretten leggje til grunn at grensa mellom bnr. 19 og 25 skal fylgje det gjerde som står i dag.

I tillegg til dei grenser som er fastlagde i dei to dommane vert også etter dette desse grenser avmerka og skildra:

2. GRENSA MELLOM BNR. 15 OG 19

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkt
Grensa tek til i					
4	370636.22	-56927.24			Jsv bolt i stein
			43.49	76.8	
8	370651.74	-56886.60			Jsv bolt i fjell

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

3. GRENSA MELLOM BNR. 19 OG 25

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkt
Grensa tek til i					
3	370600.83	-56912.29			Jsv bolt i fjell
			46.17	51.0	
7	370632.98	-56879.15			Jsv bolt i stein

4. GRENSA MELLOM BNR. 9 OG 19 SAMT 25

Punktnr.	X	Y	Avst.	Retn.	Grensepunkt
Grensa mellom bnr. 25 på vestre side og bnr. 9 på austre side tek til i grensa mot fylkesvegen					
			(2.6	375.4)	
6	370605.50	-56867.95			Nedsatt stein
			29.67	375.4	
7	370632.98	-56879.15			Jsv bolt i stein der grensa går vidare mellom bnr. 19 på vestre side og bnr. 9 på austre side
			20.18	375.9	
8	370651.74	-56886.60			Jsv bolt i fjell

Alle grensepunkta er koordinatfesta i N.G.O. sitt landsnett akse I.

Dei oppgjevne avstandar er horisontale mål og målte i marka.
Der måla står i parantes er dei tekne direkte av kartet.
Retningane i høve til sant nord, sirkelen delt i 400 g., nord 0 g.

Jordskifteverkets innmålingar er gjort med 10 sek. teodolitt og elektronisk avstandsmålar.

KOSTNADER

S u m ..... kr. 6.255.-

Oppgåver over sakskostnadene ligg i saksdokumenta.

Når det gjeld deling av sakskostnadene vil jordskifteretten få merke:

Ved denne saka har ein klårlagt grenser som vedkjem alle partar sine bruk. Grenser som har vore uklåre.

Den har, i denne saka avgjort to tvistar. Partar i desse har vore bnr. 14, 15 og 19. Dette har ført til ein del ekstra arbeid. Jordskifteretten meiner difor at desse bruka må ta noko større del av sakskostnadene enn bnr. 25.

Jordskifteretten har etter dette delt kostnadene såleis:

Eigaren av bnr. 9 og 15,	Jon Naustdal skal bet.	kr. 1.666,-
Eigaren av bnr. 14,	Målfrid Didriksen skal bet.	kr. 1.667,-
Eigaren av bnr. 19,	Gerd Bjørøy skal bet.	kr. 1.667,-
Eigaren av bnr. 25,	Johanne Vilnes skal bet.	kr. 1.255,-
	S u m	kr. 6.255,-

Johanne Vilnes har betalt gebyr kr. 1.560,- og forskot på sakskostnader med kr. 1.000,- tilsaman kr. 2.560,-.
Hennar del av sakskostnadene vert avrekna i desse beløp.
Ho skal ha tilbakebetalt kr. 1.305.-.

Utlikna sakskostnader dagfell til betaling 15 - femten - dagar etter at partane er gjort kjend med utlikninga jfr. § 80 i jordskiftelova.

FORKYNNING

Partane vil få saka forkynt etter reglane i § 163 a i domstollova. Jordskifteretten sine avgjerder står til påanke i 2 - to - månader, rekna frå forkynninga.

På rettsmøtet 13. oktober vart partane gjort kjende med reglane for anke, men desse vil også verte lagde ved den kopien av rettsboka som vert forkynt for partane.

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett

YMSE VEDTAK

Eigaren av gnr. 52, bnr. 9 skal ta vare på det tinglyste utdraget av saka.

SLUTTING AV SAKA

Saka vart slutta med opplesing av rettsboka for jordskiftemeddommarane i huset til Arnfinn Rivedal i Holmedal. Dei hadde ikkje noko å merke til det bokførde.

Partane var ikkje tilstades, då ein fann at saka kunne sluttast utan å kalle dei inn, jfr. § 22 i jordskiftelova.

Retten heva
Holmedal, 29.11.1989.

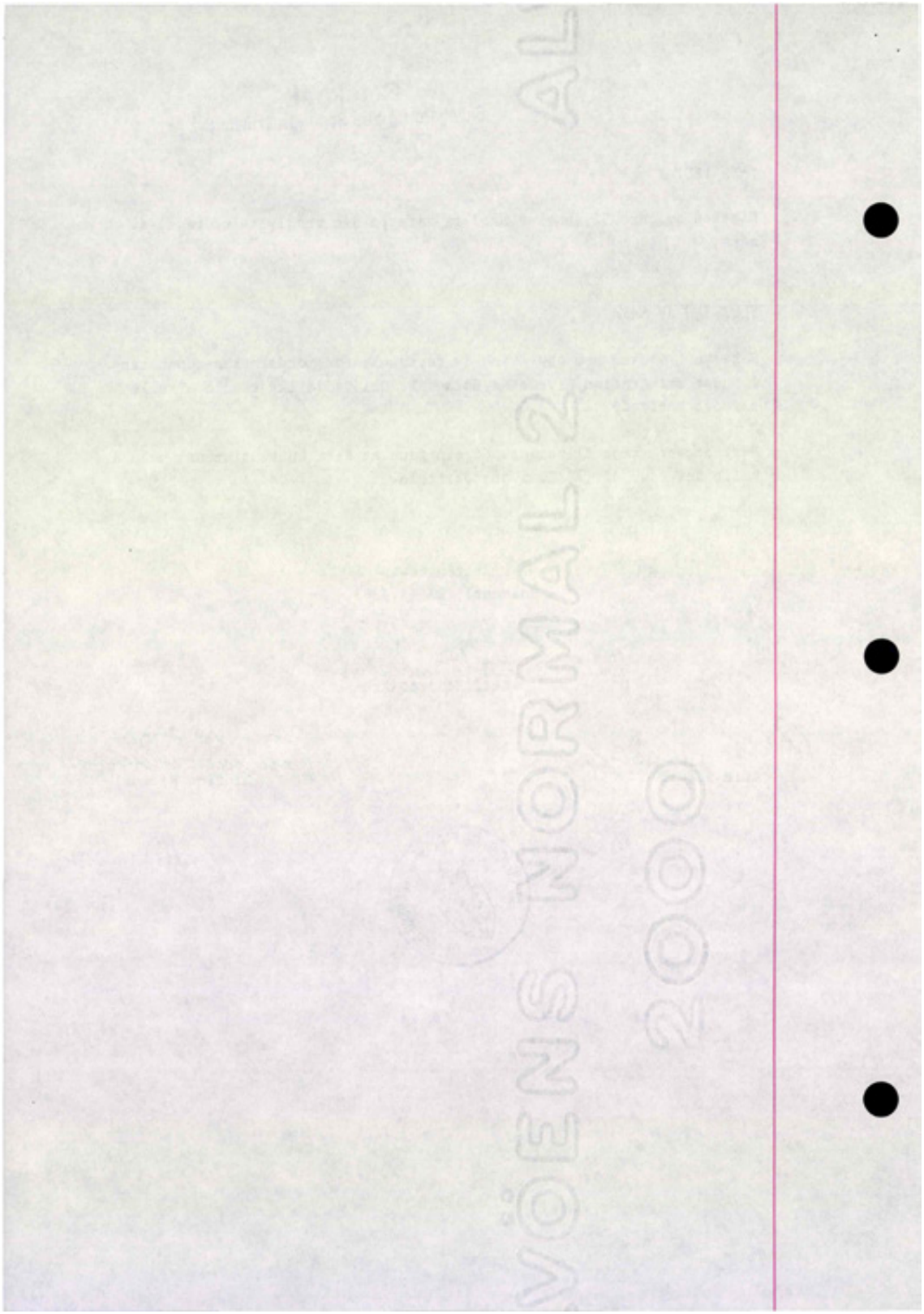
Leif Hundvebakke
Leif Hundvebakke

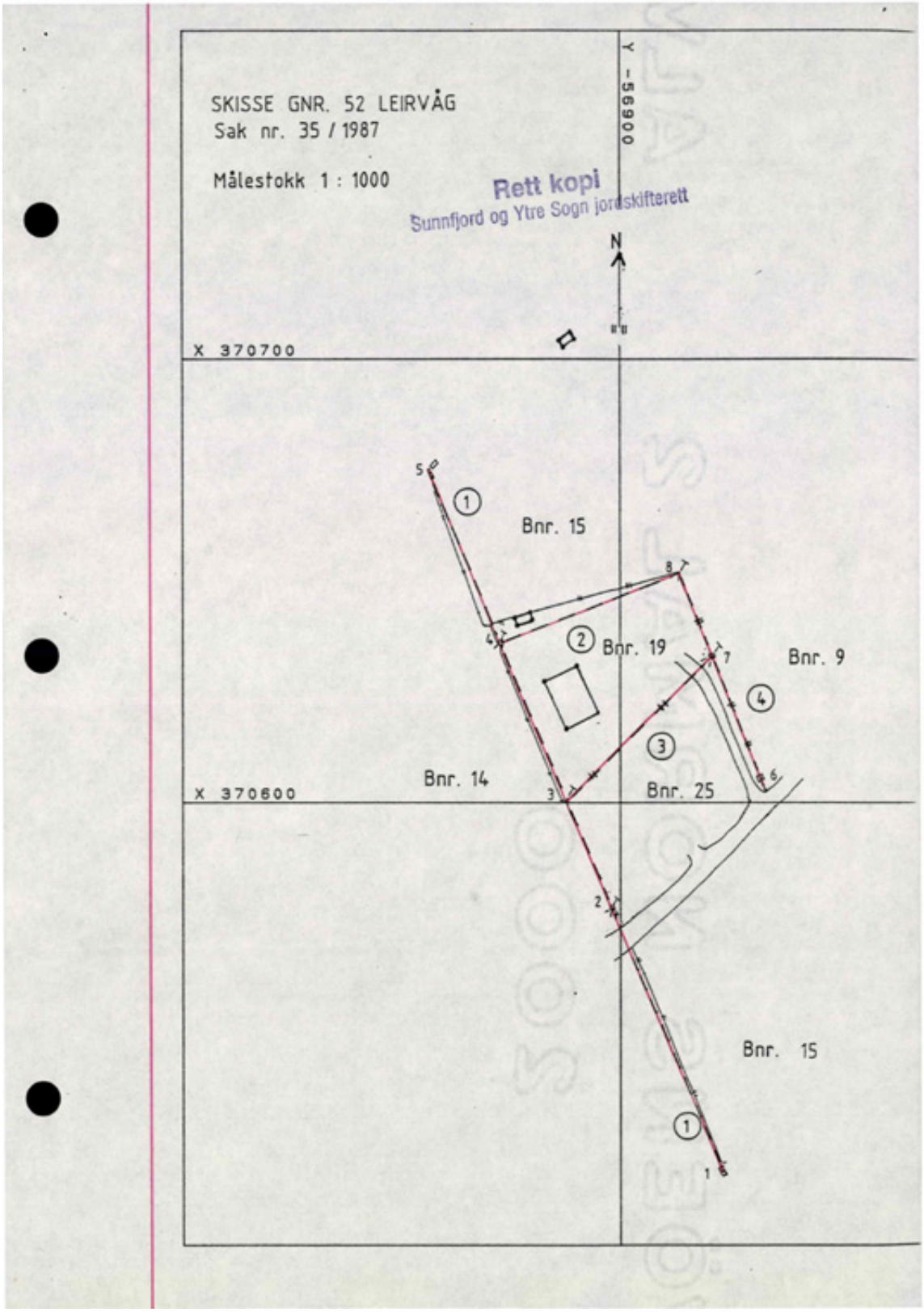
Atle Selvik
Atle Selvik

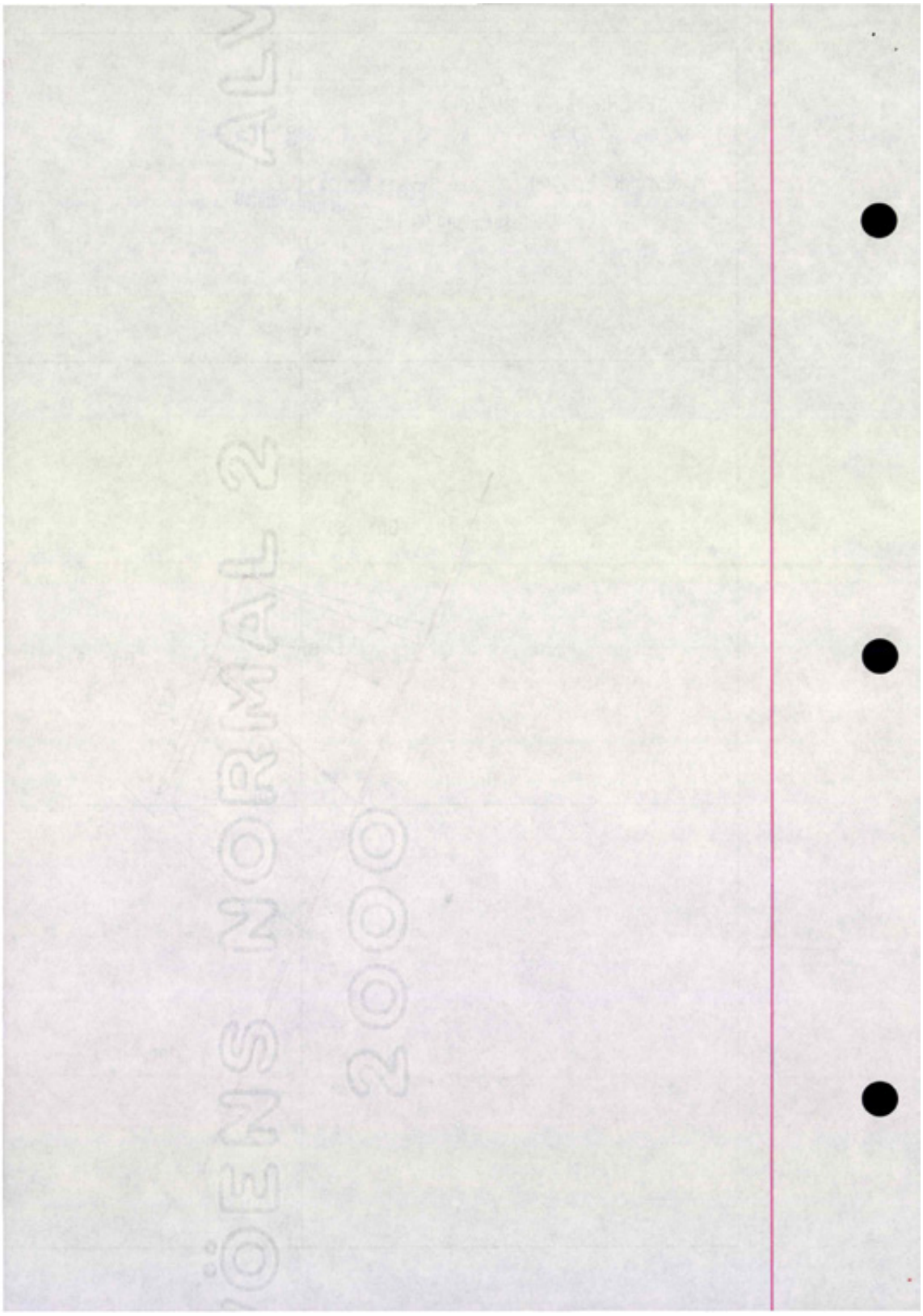
Arnfinn Rivedal
Arnfinn Rivedal

SUNNFJORD OG YTRE SOGN JORDSKIFTERETT

Skal avmerkast på gnr. 52 bnr. 9, 14, 15, 1909 23 i Astrakk


VÖENS NORMAL 2000


SKISSE GNR. 52 LEIRVÅG
Sak nr. 35 / 1987
Målestokk 1 : 1000
Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett
N
Y 556900
X 370700
X 370600
Bnr. 15
Bnr. 19
Bnr. 9
Bnr. 14
Bnr. 25
Bnr. 15


ÖENS NORMAL 2
2000

TINGLYST
- 5 FEB. 1993
SORENSKRIVAREN
I SUNNFJORD
DAGBOK NR. 501

TINGLYSINGSKOPI

AV

R E T T S B O K

F O R

SUNNFJORD OG YTRE SOGN JORDSKIFTERETT

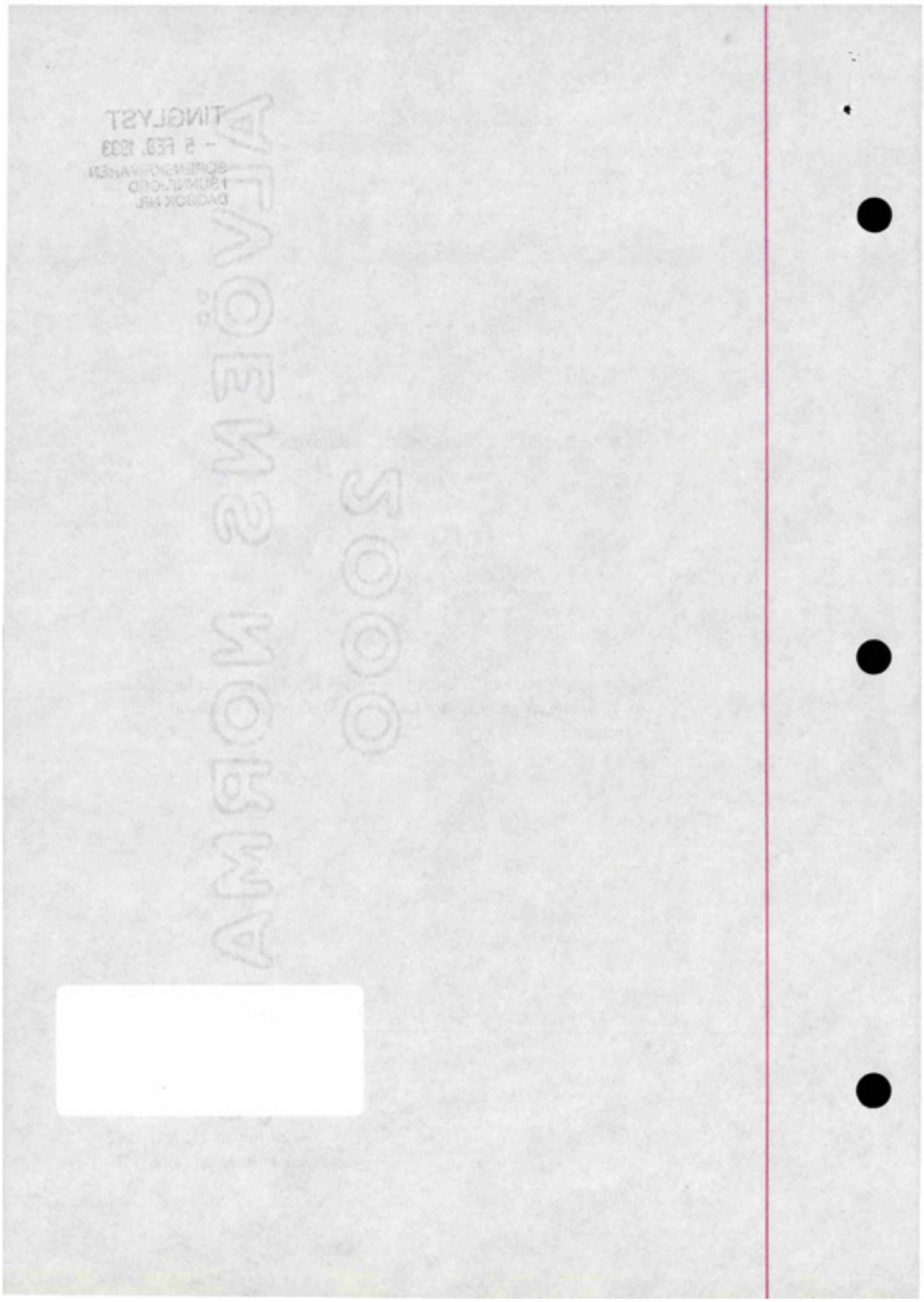
SAK NR. 30/1989

Grensegang mellom offentleg og privat eigedomsgrunn langs deler av fylkesvegen på gnr. 40,41,43,44,45,51,52 og 54 i Askvoll kommune.

Dokn: 501 Tinglyst: 05.02.1993 Emb. 055
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saka tok til 11. mai 1992
Saka slutta 30. sept. 1992

ORIGINAL



RETTSBOK

FOR

SUNNFJORD OG YTRE SOGN JORDSKIFTERETT

År 1992 den 11. mai blei jordskifterett halde i Bedehuset på Kumle i Askvoll.

Rettsformann: Jordskiftedommar Helge Barstad.

Jordskiftemeddommarar: 1. Oleanna Stubhaug, Angedalen, 6800 Førde
2. Leiv P. Solheim, Ervik, 6800 Førde

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr. 30/1989

Partar:

1.	Gnr. 40/1	Steinar Spord,	6983 KUMLE
2.	Gnr. 40/2	Vidar Kåre Olset,	6983 KUMLE
2 B.	Gnr. 40/4	Arne Naustdal,	6983 KUMLE
3.	Gnr. 41/2	Arne Harald Nilsen,	6983 KUMLE
4.	Gnr. 41/3	Buet etter Tomas Vilnes: Dorthea Vilnes,	6983 KUMLE
5.	Gnr. 41/5	Mathias Hugøy,	6983 KUMLE
6.	Gnr. 43/1	Bjarne Knut H. Haugen,	6983 KUMLE
7.	Gnr. 43/2	Wincens Ask	6983 KUMLE
8.	Gnr. 43/3	Jostein Kumle,	6983 KUMLE
9.	Gnr. 43/4	Ester Hugøy,	6983 KUMLE
10.	Gnr. 43/7	Einar Andreas Kumle,	6983 KUMLE
11.	Gnr. 43/10	Elmar N. Gjervik,	6983 KUMLE
12.	Gnr. 44/1	Vidar Kåre Olset,	6983 KUMLE
13.	Gnr. 44/3	Ingvald J. Abrahamsen,	6983 KUMLE
14.	Gnr. 44/5	Svein Gunnar England,	6983 KUMLE
15.	Gnr. 44/8	Arne Norheim,	6983 KUMLE

16.	Gnr. 45/1	Dagmar Dyrøy,	6983 KUMLE
17.	Gnr. 45/2	Jon J. Gjervik,	6983 KUMLE
18.	Gnr. 45/3	Svanaug Gjervik Haugland, Stokkedalslia 7,	5062 BØNES
19.	Gnr. 45/4	Norvald og Gunn Gjervik,	6983 KUMLE
20.	Gnr. 45/5	Johannes Grøneng,	6983 KUMLE
21.	Gnr. 45/6	Amanda Matland,	6983 KUMLE
22.	Gnr. 45/7	Reidar K. Gjervik,	6983 KUMLE
23.	Gnr. 51/1	Gudrun Mjåseth,	6983 KUMLE
24.	Gnr. 51/3	Konrad Grov,	6983 KUMLE
25.	Gnr. 51/4	Dag Kenneth Mjåseth,	6983 KUMLE
26.	Gnr. 51/5	Jim Høyvik,	6983 KUMLE
27.	Gnr. 51/26	Inger Lise Saltskår,	6983 KUMLE
28.	Gnr. 52/1	Vemund Leirvåg,	6983 KUMLE
29.	Gnr. 52/2 + 7	Jostein Takle,	6983 KUMLE
30.	Gnr. 52/4	Gunnvor Kumle,	6983 KUMLE
31.	Gnr. 52/5	Leif Arne Leirvåg,	6983 KUMLE
32.	Gnr. 52/6	Leif S. Sætre,	6983 KUMLE
33.	Gnr. 52/7	Jens Askvoll,	6983 KUMLE
34.	Gnr. 52/9	John Naustdal,	6983 KUMLE
35.	Gnr. 52/11	Sverre Kjørvik,	6983 KUMLE
36.	Gnr. 52/12	Askvoll kommune,	6980 ASKVOLL
37.	Gnr. 52/13	Dagfinn Vilnes,	6983 KUMLE
38.	Gnr. 52/14	Målfrid S. Didriksen,	6983 KUMLE
39.	Gnr. 52/15	John Naustdal,	6983 KUMLE
40.	Gnr. 52/16	Einar Johannes Leirvåg,	6983 KUMLE
41.	Gnr. 52/24	Rolf Ståle Sætre,	6983 KUMLE
42.	Gnr. 52/25	Tore Kjosaas,	6983 KUMLE
43 A.	Gnr. 54/1	Magnar Vilnes og Falk Vilnes,	6983 KUMLE
43.	Gnr. 54/16	Buet etter Falch V. Vilnes: Maria Vilnes	6983 KUMLE
44.	Gnr. 54/2	Asbjørn Vilnes,	6983 KUMLE
45.	Gnr. 54/4	Agnar Vilnes,	6983 KUMLE
46.	Gnr. 54/7	Jarl K. Vilnes,	6983 KUMLE
47.	Gnr. 54/8	Jarl Hårklau,	6983 KUMLE
48.	Gnr. 54/9	Johannes og Åse Vilnes,	6983 KUMLE
49.	Gnr. 54/11	Einar Rolf Landøy,	6983 KUMLE
50.	Gnr. 54/12	Karl Johan Garvik,	6983 KUMLE
51.	Gnr. 54/13	Olav Arvid Landøy,	6983 KUMLE
52.	Gnr. 54/17	Johannes Vilnes,	6983 KUMLE
53.	Gnr. 54/30	Steinar Leirvåg,	6983 KUMLE

Saka gjeld: Grensa mellom offentleg og privat eigedomsgrunn langs deler av fylkesvegen på gnr. 40,41,43,44,45,51,52 og 54 i Askvoll. Saka er kravd av Statens Vegvesen.

Til stades: Partane nr. 2, 12, for part nr. 16 møtte mannen Magne Dyrøy, for part nr. 23 møtte sonen Bjørn Arne Mjåset, partane nr. 27,28,31, for part nr. 36 møtte ordføraren, part nr. 37, for part nr. 38 møtte Vemund Leirvåg med skriftleg fullmakt, part nr. 42, for part nr. 43 og 43 A møtte Falk Vilnes og Magnar Vilnes med skriftleg fullmakt, partane nr. 44,45,47, for part nr. 48 møtte Johannes Vilnes og partane nr. 49, 51 og 52.

Frå Statens Vegvesen møtte avd.ing. Per Birger Lomheim og oppsynsmann Jan Arve Solheim.

Rettsformannen gjorde greie for hovudreglane i §§ 106-108 i domstollova. Ingen visste om forhold som kunne gjere nokon av rettsmedlemene ugild.

På spørsmål kom det ikkje fram merknader til samansettinga av retten.

Det vart lagt fram:

1. Krav om jordskiftesak frå Statens Vegvesen, datert 25.10.1989.
2. Følgjeskriv til jordskiftekravet, datert 25.10.1989.
3. Innkalling til jordskifterett, påhefta kvittering frå Postverket for innlevert rekommandert sending.
4. Partsliste.
5. Gjenpart av brev til lensmannen i Askvoll frå Statens Vegvesen der det vert bedt om opplysningar om utviding av grindopningar, oppsetjing av gjerde osv., datert 24.4.1992.
6. Brev til Jarl Hårklau m.fl. frå Askvoll formannskapskontor vedhefta 3 vedlegg, datert 15.2.1972.
7. Fullmakt frå Målfrid Didriksen til Vemund Leirvåg, datert 11.5.1992.
8. Fullmakt frå Maria Vilnes til Falk og Magnar Vilnes, datert 11.5.1992.
9. Prosesskriv frå Statens Vegvesen med 20 vedlegg.
10. Dokumentasjon - lover og rettspraksis, datert 6.5.1992, framlagt av Statens Vegvesen.

Dokumenta 2, 5 og 6 vart opplesne.

Avd. ing. Per Birger Lomheim framstilte saka på vegne av Statens Vegvesen og gjekk gjennom deler av dokumenta 9 og 10.

Partane fekk høve til å stille spørsmål og kome med synsmåtar vedkomande saka.

Etter ein del drøftingar sa så rettsformannen frå at saka måtte bli betre belyst og at møtet difor ville bli utsett slik at dei 2 partane kunne gi inn prosesskriv før neste møte.

SAKSKOSTNAD

Jordskiftemeddommar Oleanna Stubhaug for 1 dag	kr. 710.-
Bilgodtgjersle og billettar	kr. 86.-
Jordskiftemeddommar Leiv Solheim for 1 dag	kr. 710.-
Billettar	kr. 32.-
Skyssgodtgjersle	kr. 130.-
Arbeidsgjevaravgift	kr. 132.-
	kr. 1.800.-

som Vegvesenet har sagt seg villig til å betale.

Saka vart så utsett til torsdag 18. juni 1991 kl. 1000 i Bedehuset på Leirvåg.

Prosesskriva må vere innkomne til jordskifteretten seinast fredag den 12. juni 1992.

Førde den 12. mai 1992

Helge Barstad

Oleanna Stubhaug
Oleanna Stubhaug

Leiv Solheim
Leiv Solheim

År 1992 den 30. juni blei jordskifterett halde i Bedehuset på Kumle i Askvoll.

Rettsformann: Jordskiftedommar Helge Barstad.

Jordskiftemeddommarar: 1. Oleanna Stubhaug, Angedalen, 6800 Førde
2. Leiv P. Solheim, Ervik, 6800 Førde

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr. 30/1989 - utsett frå 11. mai 1992.

Partar:

1.	Gnr. 40/1	Steinar Spord,	6983 KUMLE
2.	Gnr. 40/2	Vidar Kåre Olset,	6983 KUMLE
2 B.	Gnr. 40/4	Arne Naustdal,	6983 KUMLE
3.	Gnr. 41/2	Arne Harald Nilsen,	6983 KUMLE
4.	Gnr. 41/3	Buet etter Tomas Vilnes: Dorthea Vilnes,	6983 KUMLE
5.	Gnr. 41/5	Mathias Hugøy,	6983 KUMLE
6.	Gnr. 43/1	Bjarne Knut H. Haugen,	6983 KUMLE
7.	Gnr. 43/2	Wincens Ask	6983 KUMLE
8.	Gnr. 43/3	Jostein Kumle,	6983 KUMLE
9.	Gnr. 43/4	Ester Hugøy,	6983 KUMLE
10.	Gnr. 43/7	Einar Andreas Kumle,	6983 KUMLE
11.	Gnr. 43/10	Elmar N. Gjervik,	6983 KUMLE
12.	Gnr. 44/1	Vidar Kåre Olset,	6983 KUMLE
13.	Gnr. 44/3	Ingvald J. Abrahamsen,	6983 KUMLE
14.	Gnr. 44/5	Svein Gunnar England,	6983 KUMLE
15.	Gnr. 44/8	Arne Norheim,	6983 KUMLE
16.	Gnr. 45/1	Dagmar Dyrøy,	6983 KUMLE
17.	Gnr. 45/2	Jon J. Gjervik,	6983 KUMLE
18.	Gnr. 45/3	Svanaug Gjervik Haugland, Stokkedalslia 7,	5062 BØNES
19.	Gnr. 45/4	Norvald og Gunn Gjervik,	6983 KUMLE
20.	Gnr. 45/5	Johannes Grøneng,	6983 KUMLE
21.	Gnr. 45/6	Amanda Matland,	6983 KUMLE
22.	Gnr. 45/7	Reidar K. Gjervik,	6983 KUMLE

23.	Gnr. 51/1	Gudrun Mjåseth,	6983 KUMLE
24.	Gnr. 51/3	Konrad Grov,	6983 KUMLE
25.	Gnr. 51/4	Dag Kenneth Mjåseth,	6983 KUMLE
26.	Gnr. 51/5	Jim Høyvik,	6983 KUMLE
27.	Gnr. 51/26	Inger Lise Saltskår,	6983 KUMLE
28.	Gnr. 52/1	Vemund Leirvåg,	6983 KUMLE
29.	Gnr. 52/2 + 7	Jostein Takle,	6983 KUMLE
30.	Gnr. 52/4	Gunnvor Kumle,	6983 KUMLE
31.	Gnr. 52/5	Leif Arne Leirvåg,	6983 KUMLE
32.	Gnr. 52/6	Leif S. Sætre,	6983 KUMLE
33.	Gnr. 52/7	Jens Askvoll,	6983 KUMLE
34.	Gnr. 52/9	John Naustdal,	6983 KUMLE
35.	Gnr. 52/11	Sverre Kjørvik,	6983 KUMLE
36.	Gnr. 52/12	Askvoll kommune,	6980 ASKVOLL
37.	Gnr. 52/13	Dagfinn Vilnes,	6983 KUMLE
38.	Gnr. 52/14	Målfrid S. Didriksen,	6983 KUMLE
39.	Gnr. 52/15	John Naustdal,	6983 KUMLE
40.	Gnr. 52/16	Einar Johannes Leirvåg,	6983 KUMLE
41.	Gnr. 52/24	Rolf Ståle Sætre,	6983 KUMLE
42.	Gnr. 52/25	Tore Kjosaas,	6983 KUMLE
43 A.	Gnr. 54/1	Magnar Vilnes og Falk Vilnes,	6983 KUMLE
43.	Gnr. 54/16	Buet etter Falch V. Vilnes: Maria Vilnes,	6983 KUMLE
44.	Gnr. 54/2	Asbjørn Vilnes,	6983 KUMLE
45.	Gnr. 54/4	Agnar Vilnes,	6983 KUMLE
46.	Gnr. 54/7	Jarl K. Vilnes,	6983 KUMLE
47.	Gnr. 54/8	Jarl Hårklau,	6983 KUMLE
48.	Gnr. 54/9	Johannes og Åse Vilnes,	6983 KUMLE
49.	Gnr. 54/11	Einar Rolf Landøy,	6983 KUMLE
50.	Gnr. 54/12	Karl Johan Garvik,	6983 KUMLE
51.	Gnr. 54/13	Olav Arvid Landøy,	6983 KUMLE
52.	Gnr. 54/17	Johannes Vilnes,	6983 KUMLE
53.	Gnr. 54/30	Steinar Leirvåg,	6983 KUMLE

54. Sogn og Fjordane Fylke v/Vegsjefen i Sogn og Fjordane, 5840 HERMANSVERK

Prosessfullmektig for grunneigarane adv. Knut R. Neergaad, Bergen (med unnatak for partane nr. 17, 36, 40, 44, 51, og 53.

Avd.ing. Per Birger Lomheim og juridisk kons. Sissel Karin Kleiven prosederte saka for Vegvesenet.

Saka gjeld: Grensa mellom offentleg og privat eigedomsgrunn langs deler av fylkesvegen på gnr. 40,41,43,44,45,51,52 og 54 i Askvoll.
Saka er kravd av Statens Vegvesen.

Til stades: Partane nr. 2 A, 3, 5, 25, 28, 31, 32, 33, 40, 42, 45, 46, 47.
For part nr. 4 møtte Malvin Vilnes med skriftleg fullmakt, for part nr. 19 møtte Norvald Gjervik, for part nr. 38 møtte Vemund Leirvåg med skriftleg fullmakt, for part nr. 43 møtte Falk Vilnes med skriftleg fullmakt, for part nr. 43 A møtte Falk Vilnes og for part nr. 48 møtte Johannes Vilnes.

Adv. Knut R. Nergaard.

Frå Statens Vegvesen møtte avd.ing. Per Birger Lomheim og juridisk kons. Sissel Karin Kleiven.

Ingen kjende til at det sidan førre møte har hendt noko som kan føre til at nokon av rettsmedlemane er ugild.

Det vart lagt fram:

11. Innkalling til rettsmøte den 18.6.92, datert 14.5.92.
Dortea Vilnes, Malvin Vilnes, Arne Nilsen og Mathias Hugøy var innkalla med rek. sending.

12. Omberamming av møte den 18.6. til 30.6., datert 2.6.92.

13. Fullmakt frå Dortea Vilnes til Malvin Vilnes, datert 30.6.92.

14. Gulating lagmannsrett dom av 19.5.92 på Indrekvam - Ospehaug i Naustdal.

15. Midtre Sogn jordskifterett grensegang av 29.9.82 på Grov - Tistel i Vik.

16. Utskrift av Askvolds Thingslags Protokoll for skjønnsforr., datert 22.4.1882.

17. Kopi av dok. i samband med jordskiftesak på Leirvåg 1992 (grind/gjerde).

Dok. nr. 14 - 17 er framlagt av vegvesenet.

18. Prossesskriv med vedlegg frå adv. Nergaard, datert 17.6.92.

19. Juridisk utdrag, inngitt av advokat Nergaard.

8

Avd.ingeniør Per Birger Lomheim og juridisk kon. Sissel Karin Kleiven framstilte saka på vegne av Vegvesenet og nemnde dei bevisa dei ville føre.

Adv. Knut R. Nergaard framstilte saka for sine partar og nemnde dei bevisa dei ville føre.

Partsforklaring (frå dei saksøkte):

1. Leif Sætre, 48 år, eigar av gnr. 52, bnr. 6, Kumle, har arbeidt for Vegvesenet saman med vegvektar Matland frå 1964, fast tilsett frå 1972.

2. Falk Vilnes, 54 år, eigar av gnr. 54, bnr. 1, Kumle.

Dei vart formante og gav forsikring.

Jordskifteretten og partane var på synfaring ved brua på Sætre og på Grov.

D o m :

Saka gjeld spørsmål om gamal vegbreidd. Vegvesenet har utført drenerings- og utbetringsarbeid på den aktuelle vegstrekninga. Det har i den samanheng vore halde kartforretning og vegbreidda vart sett til 2,5 m frå vegkant. Det har kome i stand minneleg avtale om det økonomiske oppgjeret. Men breidda på det vegarealet som tidlegare har vore erverva av det offentlege vart ikkje avklara. Ved bygginga av den gamle vegen har grunneigarane gitt gratis grunn.
Vegvesenet har kravt grensegangssak for å få storleiken på det tidlegare erverva arealet fastlagt. Fylkeskommunen som Vegvesenet representerar er grunneigar av det erverva arealet og jordskifteretten har såleis formell heimel i § 88 til å fremje saka. Det har heller ikkje kome innvendingar frå dei saksøkte mot fremjinga. Retten har tvert i mot forstått det slik at det under dei minnelege forhandlingane kom fram at dei ynskte avgrensinga fastlagt av jordskifteretten.

Vegvesenet har i hovedsak gjort gjeldande:

Under forhandlingane om bygging av gamlevegen frå Gjervik til Vilnes skreiv grunneigarane den 21. mai 1892 under på ei kontrakt (frigrunnskontrakt) om å gi fri grunn til vegen "samt veifyld og Bygningsmateriale."
I den same kontrakta tok dei også på seg å yte 2/5 av arbeidsomkostningane utmålt mellom interessentane etter matrikkelskylda. Det vart ikkje sagt noko om vegbreidda eller tatt noko atterhald om storleiken på grunnavståinga. Det må difor leggast til grunn at vegen måtte byggast etter reglane i veglova av 1851.

I eit vegplanoverslag frå overing. Borch den 1.10.1891 vart vegen definert som ein "2,5 m (4 Alen) bred Vei". Dette har sitt grunnlag i det som står om bygdevegar i veglova av 1851.

Vegvesenet har konkludert med at veglova av 1851 og profilane frå 1893 er det grunnlagsmateriale ein må bygge på når ein skal fastlegge kor stor breidde som vart avstått då vegen vart bygt.
Det har gjort gjeldande at den omfattar både vegbreidde (køyrebreidde + bankett), skråningar og grøfter, og at det i dette tilfelle er samsvar mellom dågjeldande veglov og profilane.
Vegbreidda skulle etter veglova vere 4 alen og vegen skulle ha "fornødne" grøfter. Dei har med tilvising til § 22 i lova av 1851 tolka uttrykket "fornøden Grund til Veiens Anlæg" til å omfatte all grunn som gjekk med til veglekamen (vegbreidde + grøfter og skråninger).

Det kunne vel hende at profilane ikkje alltid stemde og at det difor vart forskjell mellom profilane og utforminga av vegen. Men vegvesenet hadde lagt seg på eit minimums gjennomsnitt når dei utifrå profilane hadde kome fram til ei breidde på 6 m.

Vegvesenet hadde målt breidda av profilane på side 2 og 3 i profilarka og hadde kome fram til eit gjennomsnitt på 7,92 og 7,8 m og utifrå det meinte det at 6 meter måtte vere eit rimeleg minimum.

Når det gjeld det utbetringsarbeidet og utvidinga som følgde med det i tida 1959 - 1961, og dei 13 avtalane som då vart oppretta mellom Askvoll kommune og partane, så gjorde ikkje Vegvesenet krav gjeldande i den samanheng. Dei ville halde seg til profilane.
Men dei imøtegjekk det synet at plasseringa av gamle gjerde, m.a. i vegskråningar, skulle ha noko med eigedomsretten å gjere. Det same galdt smale grindopningar som måtte utvidast for å få trafikken avvikla. Det hadde ikkje vore kontroll med oppsetting av gjerde og ein måtte sjå på dette som ein tålt bruk.

Vegbreidda på 3 m for gamlevegen, som vart lagt til grunn ved grunnavståinga på Sætre ved bygginga av ny bru, kunne ikkje tilleggast vekt. Dette var eit oppgjer for vegen Vilnes - Herland og ein måtte sjå det som ein minneleg avtale mellom Askvoll kommune og partane som ikkje fekk virkning for Vegvesenet i denne saka.

Vegvesenet har elles støtta seg til vegnormalar, formularar, cirkulære og ei rad rettsavgjerder.

Vegvesenet har tatt på seg å betale dei vanlege kostnadane for jordskifteretten, men dei meiner at advokatsalær ikkje bør tilkjennast.

10

Vegvesenet har lagt ned slik

p å s t a n d :

Vegvesenet er eigar av ei gjennomsnittleg eigedomsbreidde for vegen Gjervik - Vilnes på 6 meter.

Advokatsalær blir ikkje tilkjent.

Grunneigarane har i hovedsak gjort gjeldande:

Grunneigarane meiner at det må leggast til grunn at det i 1890 - åra vart erverva tilstrekkeleg eigedomsrett til det som etter regelen var vanleg vegbreidde den gongen, nemleg 2,5 meter. Utover dette vart det ikkje avgitt eigedomsrett, men Vegvesenet fekk rett til grøfter, skråningar og inngjerding så langt det var nødvendig.

Det vart i alle høve ikkje avgitt meir enn det som etter gammalt var standard vegområde, 6 alen eller 3,75 meter. Dette var meir enn tilstrekkeleg for vegformålet på Atløy ved århundreskiftet.
Grunneigarane ville difor som ein lekk i ei romsleg ordning legge ned påstand om at gammal vegbreidde til vanleg skal settast til 3,75 meter.
Grunneigarane kan heller ikkje sjå at Vegvesenet har dokumentert at det er erverva eigedomsrett til så mykje at det svarar til ei gjennomsnittleg breidde på 6 meter.

Utgangspunktet må vere ei vegbreidde på 4 alen med eit tillegg til grøfter på 1 alen på kvar side, slik at heile breidda blir 6 alen.

Ein kan heller ikkje lese noko anna ut av frigrunnskontrakta.

Grunneigarane meiner å finne støtte for dette i dei framlagde jordskiftekarta der dei eldste karta syner ei omtrentleg breidde på 3 m. At det på nyare kart er avlagt ei større breidde, viser berre at vegen har vorte utkøyrd.
Grenseskildringa av eigedomsgrenser langs bygdevegen i eit jordskifte i 1924 på Vilnes kan tolkast på same måten.
Grunneigarane har også gjort gjeldande at oppfatninga til Askvoll kommune når det gjeld vegbreidda kom til syne ved grunnoppgjeret i samband med bygginga av Sætre bru i 1970 åra. Der vart det trekt ifrå 3,- meter for gamlevegen.

Ved grunnavståing til gamlevegen har det vore 2 eigarar, først Askvoll kommune som så overdrog erverva areal til Vegvesenet. Men Vegvesenet kunne ikkje overta meir enn det kommunen overtok. Oppfatninga til kommunen må difor tilleggast særleg vekt.

Gamlevegen vart ikkje alltid bygt etter profilane. Der det var fyllingar vart det ofte bygt mur og der det var skråningar vart det utført utjamningar. Profilane synte også vegbreidde på 2,5 meter med smale grøfter på ca. 1 alen.
Grunneigarane synte under synfaringa på Sætre eit eksempel på at det var bygt mur i staden for fylling som var planlagt i profila.

Grunneigarane har elles støtta seg til partsforklaringane, og ei rekke avtaler og rettsavgjerder.

Grunneigarane har synt til § 81 i jordskiftelova og påstått alle sakskostnader dekka av Vegvesenet.
Dei har gjort gjeldande at om denne saka kom opp i samband med grunerverv til utviding av fylkesvegen, og dersom jordskiftesak blir kravt i slike tilfelle, skal eksproprianten bere kostnadene.

Grunneigarane har lagt ned slik

P å s t a n d :

"1. Gammel vegbreidde på strekningen Gjervik - Vilnes på Atløy i Askvoll kommune, settes i sin alminnelighet til 3,75 m.

2. Statens Vegvesen dømmes til å betale alle sakskostnader."

Einar Johannes Leirvåg, eigar av gnr. 52, bnr.16 var ikkje representert ved prosessfullmektig, men på førespurnad sa han seg samd med framstillinga til adv. Nergaard.
Han sa elles frå at han berre hadde høyrt om vegbreidde på 2,5 m.

Jordskifteretten ser saka slik:

Jordskifteretten legg til grunn at vegen vart bygt i 1890 åra etter opptak frå oppsittarane og at dei ga fri grunn til vegen, slik det var vanleg i slike saker i den tida og slik det går fram av frigrunnskontrakta frå 1892. Dei tok også på seg å yte 2/5 av arbeidsomkostningane mot at dette skulle gjerast opp med arbeid på vegen. Det var også tatt atterhald om å få utføre heile vegarbeidet slik at arbeidskraft utanfrå ikkje skulle brukast utan at det var strengt nødvendig. Det er difor grunn til å tru at partane under arbeidet søkte meir skånsome løysingar enn dei som var planlagde i profila og at dei også i einskilde høve fekk gjennomslag for det.

12

Det vart ikkje sagt noko om breidda på vegen i frigrunnskontrakta og ein må difor legge til grunn at vegen vart bygt etter dei reglane som galdt den gongen, nemleg veglova av 1851. Der vart det sagt at bygdevegar ikkje måtte ha mindre breidde enn 4 alen (2,5 m) jf. § 18. Vegane skulle også forsynast med grøfter dersom det etter "Veibestyrelsen" sitt skjønn ikkje var unødvendig jf. § 19. Det vart også sagt at grunneigarane var pliktige til å avstå "fornøden Grund til Veies Anlæg", jf. § 22.

Jordskifteretten legg til grunn at avståinga av fri grunn til vegannlegget omfatta den grunn som var nødvendig for å kunne bygge vegen og som kunne avståast etter § 22, og med "førnøden Grund" er det etter jordskifteretten sitt syn meint både vegbane, skråning/fylling, mur og grøfter der det var nødvendig. Dette går også fram av dei profila som vegen vart bygt etter. Desse profila varierer sterkt. Nokre få profil syner ei breidde på 2,5 m, men dei er også oppe i ei breidde på 15.- m. Desse profila er på vestsida Sætreelva og er såleis ikkje med i denne saka. Men dei illusterar forholda ganske godt.

Den gjennomsnittlege breidda av profila på heile strekninga, syner 4,9 m (strekninga på vestsida av Sætreelva medrekna).

Jordskifteretten ser det slik at det er den grunnen som gjekk med til det ferdige veganlegget som er avgitt av grunneigaren. Men den er ikkje så lett å registrere, og gamal vegbreidde som kan påvisast, samsvarar ikkje alle stader med profila. Det vart såleis av Leif Sætre, som ga partsforklaring, opplyst at han hadde arbeidt i Vegvesenet med ein del utvidingar av vegen. Dei måtte då forhandle med grunneigarane og dei fekk som regel berre løyve til å utvide vegbana ved å fylle det som partane meinte var grøfter, med stein og så gruse over det.
Det var under synfaringa ved brua på Sætre også vist ei strekning der det på vestsida av vegen var bygt mur i staden for fylling.
På Grov var det synt ein gamal vegmur som var utsigen.

Retten har ved sjølvsyn også konstatert at det i enkelte høve har foregått ei utjamning/planering av planlagde skråningar slik at dei går saman med det tilgrensande området.

På den korte strekninga der profila syner 2,5 m (4 alen) må ein kunne rekne med at "Veibestyrelsen" vurderte grøfter som "ufornødne". På dei andre strekningane der profila syner skråning/fylling er avgrensinga i marka så defuse at det ikkje let seg gjere heilt eksakt å finne avgrensinga.

Jordskifteretten finn ikkje å kunne tillegge vegane som er avlagde på dei gamle jordskiftekarta avgjerande vekt. Den omfatta berre breidda på vegbana slik den kunne målast då kartet vart laga, utan grøfter, vegskråningar m.m.

På denne bakgrunn er jordskifteretten komen til at den rettaste vegbreidda finn ein ved å måle profila, Men sidan vegbreidda varierer nokså mykje, finn retten det rettast å dele vegen i gruppevise strekningar der breidda på profila ikkje varierer for mykje og så rekne ut gjennomsnittet innan kvar gruppe.

Der profila syner store skråningar og fyllingar finn retten det rimeleg, slik grunneigarane har peikt på, at det har blitt utført ein del utjamningar med tilpassing i terrenget. I slike høve har retten skjønnsmessig redusert breidda.

Etter retten sitt syn må partane tilkjennast godtgjersle til juridisk hjelp.

Saka omhandlar kva vegbreidde som vart avgitt til bygging av den gamle bygdevegen i 1890 åra.
Vederlaget for grunnavståinga i samband med utbetringsarbeidet i 1980 åra, har det vore forhandla om og partane kom fram til ei minneleg ordning (i 1988 og utover). Ein grunneigar var den gongen også representert ved advokat Nergaard.

Retten meiner at spørsmålet om dekning av advokatsalær må behandlast etter dei same reglane som ved vanleg ekspropriasjon, jf. § 81 i jordskiftelova. Det avgjerande i denne samanheng må vere at avgrensinga av areal til gamlevegen må sjåast på som ein lekk i grunnavståinga til offentleg veg.

Advokat Nergaard har gitt inn omkostningsoppgåve som lyder på kr. 28.000.- i salær og kr. 7.120.- i utgifter.

Vegvesenet har hatt innvendingar når det gjeld storleiken på salæret.

Jordskifteretten finn at salæret overstig det som ein må rekne med er nødvendig for ein tvist av den karakter som ligg føre. Det er inngitt eit prosesskrift og eit hefte med juridiske utdrag og det er halde eit rettsmøte som varde frå kl. 1000 - 1530.
Advokaten har også hatt eit saksførebuande møte med partane.
Vegvesenet har lagt fram eit fyldig materiale med vegprofilar, vegnormalar m.m.

Tek ein omsyn til dette og dei vanskane saka elles har bydd på, og på storleiken av interessene, grunneigarane har hatt samanfallande interesser, finn retten at salæret passeleg kan settast til kr. 22.500.- jf. tvml. § 176, Når det gjeld dei andre utgiftene kan ikkje retten sjå at det skulle vere nødvendig for ein partsrepresentant med 2 turar til Bergen. Advokaten har hatt eit førebuande møte med partane på Atløyna, og retten kan ikkje sjå at møta i Bergen skulle ha tilført saka noko som ikkje skulle bli dekka i dette møte.
Desse utgiftene blir difor sett til kr. 5.860.-

Slutning

1. Breidda på gamal bygdeveg frå Sætre bru på Vilnes til og forbi Gjervika blir avgrensa slik:

   I. Frå grensa mellom 54/4 og 58/8 på austsida av Sætreelva og 40 m austover (profil 93) : 8.0 m

   II. Frå profil 93 austover til grensa mellom 54/12 og 54/11: 4,5 m.

   III. Frå grensa mellom 54/12 og 54/11 og austover til grensa mellom 54/1 og 54/16: 5.5m.

   IV. Frå grensa mellom 54/1 og 54/16 austover til grensa mot Leirvåg (gnr. 52): 4.5 m.

   V. Frå grensa mellom gnr. 54 og gnr. 52 austover til grensa mellom 43/1 og 43/2: 4.3 m.

   VI. Frå grensa mellom 43/1 og 43/2 og nordover til grensa mellom 44/1 og 44/5: 5.5 m.

   VII. Frå grensa mellom 44/1 og 44/5 og nordover til avkøyrsla til gnr. 45, bnr. 3: 4.3 m.

   VIII. Frå avkøyrsla til gnr. 45, bnr. 3 og nordover til avkøyrsla til fergekaia 6.0 m.

   IX. Frå avkøyrsla til fergekaia og nordover Gjervika 4.5 m.

2. Fylkeskommunen v/Vegsjefen i Sogn og Fjordane betalar kr. 28.500.- (avrunda) til advokat Knut R. Nergaard, Bergen. Pengane skal vere betalte innan 15 dagar rekna frå forkynninga.

Dommen er samrøystes.

15

SAKSKOSTNAD

Oleanna Stubhaug for 3 dagar	kr. 2207.-
Leif Solheim for 3 dagar	kr. 2156.-
Gebyr	kr. 2700.-
Målearbeid + skyss av meddommarar + husleige	kr. 1130.50
Arbeidsgjevaravg.	kr. 396.-
Sum	kr. 8589.-

Etter reglane for gebyrfastsetting skal det betalast kr. 1800.- i registreringsgebyr og kr. 450.- pr. part ved slutting av saka. I denne saka er det 53 grunneigarar som er berørte. Men slik tvistetemaet er presentert for retten, nemleg ved at avgrensinga av gamal vegbreidde skal gjennomsnittleg avgjerast for heile vegstrekninga, finn retten at tilstøytande grunneigarar har lik interesser og difor må sjåast på som ein part. Det blir difor i denne samanheng rekna med to partar.

Vegvesenet har sagt seg villig til å betale desse sakskostnadene og pengane skal vere betalte til Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett, boks 325, 6801 FØRDE - bankkontonummer 3700.07.15051 innan 15 dagar rekna frå forkynninga.

FORKYNNING

Saka vert forkynt ved rekommandert brev.

Ankefristen er 2 - to - månader rekna frå den 16. september 1992.
Sjå vedlagt forkynningsskjema.

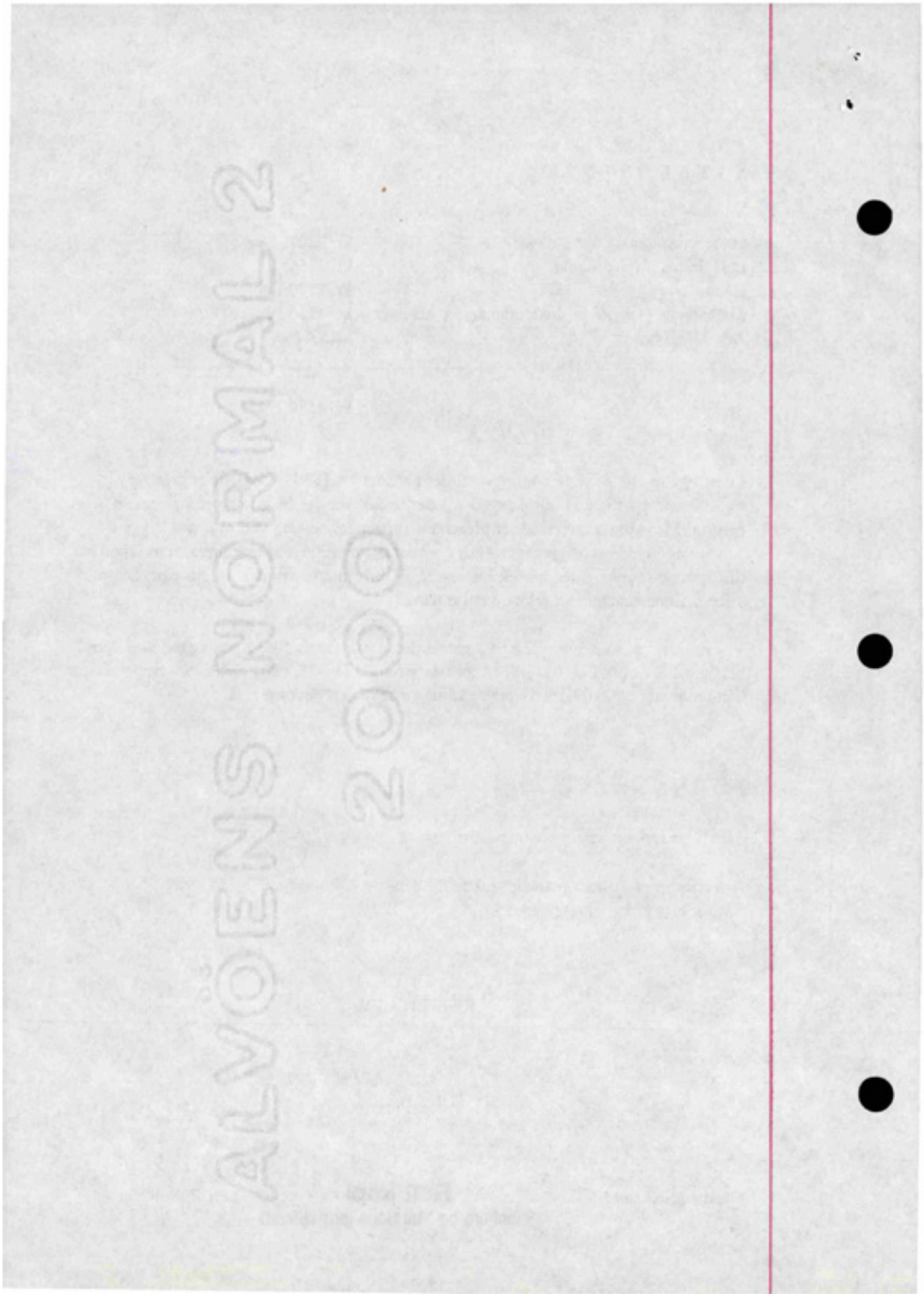
RETTEN HEVA

Helge Barstad

Oleanna Stubhaug

Leif P. Solheim

Rett kopi
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett


ÄLVÖENS NORMAL 2
2000

SUNNFJORD OG YTRE SOGN JORDSKIFTERETT
POSTBOKS 325
6801 FØRDE

Sakshandsamar
Arne Flatebø

Vår dato
4.2.93
Dykkar dato

Vår referanse
116 /1993
Dykkar referanse

Sorenskrivaren i Sunnfjord,
Boks 85,

6801 Førde.

Tinglysing av rettskraftig jordskiftesak.

Vedlagt fylgjer til tinglysing Sak nr. 30/1989 grensegang mellom offentleg og privat eigedomsgrunn langs deler av fylkesvegen på gnr. 40, 41, 43, 44, 45, 51, 52 og 54 i Askvoll kommune.

Saka skal tinglysast på gnr. 40, bnr. 1, 2, og 4,
gnr. 41, bnr. 2, 3 og 5,
gnr. 43, bnr. 1, 2, 3, 4, 7 og 10,
gnr. 44, bnr. 1, 3, 5, og 8,
gnr. 45, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, og 7,
gnr. 51, bnr. 1, 3, 4, 5 og 26,
gnr. 52, bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24 og 25,
gnr. 54, bnr. 1, 2, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17 og 30.

Den tinglyste orginalen skal returnerast hit.

Med helsing

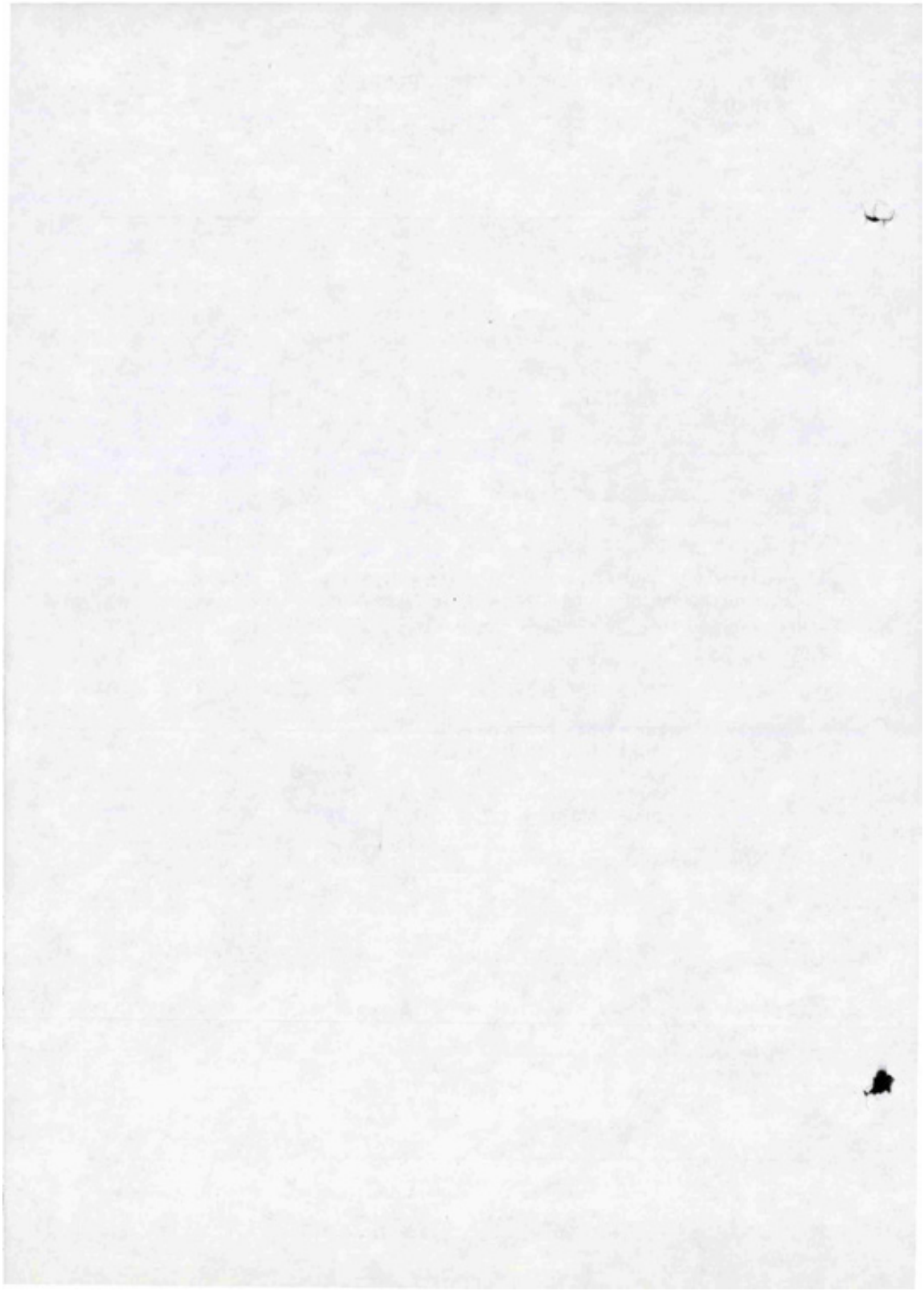
Helge Barstad
-jordskiftedommar-

Postadresse
Postboks 325
6801 FØRDE

Kontoradresse
Hafstadvegen 48
6800 FØRDE

Telefon/Telefax
(057) 21 133/
(057) 21 205

Postgiro/Bankgiro
0804 42 50 668/
3700 07 15 051



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/2 600/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Herlandsvegen 413, 6985 ATLØY
Gnr 52, bnr 25, , i Askvoll kommune.
Oppdragsnr. 2000250270 / Christoffer Sæle Merkesvik

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 2000250270
Sist oppdatert 24.11.2025

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 906 13 338
E-post: christoffer.sele.merkesvik@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no