



Velkomen til

Tynningshogen 18
6847 Vassenden

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	36
Tilstandsrapport	43
Energiattest	85
Nabolagsprofil	106
Tilbehør og løsøre	109
Help boligkjøperforsikring	111
Forbrukerinformasjon om budgiving	114
Budskjema	115

Velkomen til

Tynningshogen 18
6847 Vassenden | Langhaugane

Vassenden - Innhaldsrik einebustad med stor tomt | Vassboren varme | Integrert garasje m/elbilladar

Velkomen til Tynningshogen 18! Einebustad over to plan med stor tomt, dobbelgarasje og terrasse frå 2024.

Eigedomen har ei barnevennleg plassering med kort veg til barnehage og turområde. Uteområdet byr på ein opparbeidd hage med plen og hekk, samt belegningsstein på det romslege tunet. Bustaden er innhaldsrik og har god planløysing.

Høgdepunkt:
Terrasse på ca. 50 m² frå 2024, delvis overbygd
Vassboren varme i hovudetasjen og bad i andre etasje
Integrert dobbelgarasje med to elektriske portar
Innstallert ny elbilladar i 2025
Eiertomt på ca. 1 mål med sør- og vestvendt plen

Velkomen til visning!



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!



Lisbeth Aasen Andersen
Eigedomsmeklar MNEF
416 77 890
Lisbeth.andersen@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	6 390 000
Kostnader	kr	174 540
Totalpris inkl. kostnader	kr	6 564 540

BRA Total/BRA-i	263/263 m²
Antal soverom	5
Eigedomtype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1998
Energimerking	Bokstav: C, Farge: lys grøn



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN

Registernemning
Gnr 356, bnr 102, i Sunnfjord kommune.

Eigedomtype
Enebolig

Byggeår
1998

Tilkomst
Sjå kart i salsoppgåva for beskriving av tilkomst. Det vert skilta med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvising.

Plassering
Eigedomen ligg i eit etablert og barnevenleg bustadområde på Langhaugane ved Vassenden. Her bur du i eit roleg nabolag med trygge rammer for heile familien. Her er det gangavstand til barnehage, medan Vassenden skule (1-10. trinn) er ein kort køyretur unna. Det daglege daglegvareinnkjøpet gjer du enkelt i nærområdet på Spar Jølstraholmen. Ved Jølstraholmen finn du også ladepunkt for elbil, posttenester, YX, kafè og Jølstraholmen Landskapshotell med restaurant og bar.

Området byr på rike høve for friluftsliv og fritidsaktivitetar året rundt. I gangavstand frå huset ligg ballbinge og handballbane på Hjellbrekke, og på Vassenden finn du både idrettshall og treningssenter. For dei som er glade i ski og vinterleik, ligg Jølster Skisenter i Bjørklia ein kort køyretur unna med preparerte nedfartar for heile familien. Like ved ligg òg bana til Sunnfjord Golfklubb fint til langs Jølstra. Nærområdet og dei omliggjande fjella gjev tilgang til flotte turstiar mot mellom anna Tindefjellet, Gravsfjellet og Årsetstøylen, medan Jølstravatnet byr på badeplassar, vassport og aurefiske.

Til Førde sentrum, som byr på eit breitt utval av handel, servicetilbod, vidaregåande skular og sjukehus, tek det rundt tjue minutt med bil eller rutebuss.

Innhald
Einebustad går over to plan med følgjande innhald:

1. etasje: Hall m/trapp, stove, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom/teknisk rom, kjølerom, bod og garasje.
Loft: Gang m/trapp, to soverom, loftstove/soverom, bad og lagerrom over garasje.

Markterrasse på ca. 50 m², terrasse utanfor soverom og skiferlagt betongplatting ved inngangspartiet (totalt 67 m² terrasse- og balkongareal).

Dei oppgitte romma er definerte av bygningssakkyndig i samsvar med vedlagd rapport, basert på dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsstyresmaktene.

Standard
Frittliggande einebustad over to plan med integrert dobbelgarasje og romslege uteområde. Bustaden har vassboren golvvarme via luft-til-vatn-varmepumpe frå 2022 i heile første etasje og

på badet på loftet, i tillegg til klebersteinskledd vedovn i stova og balansert ventilasjonsanlegg. Terrassen utanfor stova og kjøkkenet vart utvida og fornya med nytt dekke i 2024. Våtromma og vaskerommet er frå byggeåret og har behov for oppgradering.

Hallen har flislagt golv med vassboren varme, samt veggar med måla strie og panel. Det er montert innedel for luft-til-luft-varmepumpe i rommet. Ein kvitmåla tretrapp med profilerte spilar, tette opptrinn, handløpar og teppefliser i gangsona leier opp til loftsetasjen. Frå hallen er det inngang til ein praktisk bod, skyvedør til kjøkkenet og tilgang til øvrige rom i første etasje.

Stova er av god storleik, og har laminat på golvet med vassboren golvvarme, og måla strie på veggar. Sentralt i rommet står ein klebersteinskledd vedovn, som gir god varme og stemning på kalde vinterdager. Rommet har gode vindaugsflater og skyvedør til terrassen.

Kjøkkenet har Norema-innreiing frå byggeåret med profilerte trefronter, benkeplate i stein, nedfelt stålvask og kvitmåla fliser over benkeplata. Innreiinga er utstyrt med oppvaskmaskin, frittståande kjøleskap og frysar, samt induksjonstopp, steikeomn og mikrobølgjeomn. Ventilator frå Witt med komfyrvakt er tilknytt det balanserte ventilasjonsanlegget. Kvitevarene på kjøkkenet medfølger i salet. Utgang til terrassen frå kjøkkenet.

Badet i første etasje er frå byggeåret og har flislagt golv med vassboren varme og flislagte veggar med dekorborder. Rommet er innreidd med innflisa hjørnebadekar, toalett, dusjhjørne med tett botnramme, og baderomsinnreiing med helstøpt vask og benkeplate. Rommet har balansert avtrekk. Badet har eit oppgraderingsbehov.

Vaskerommet ligg i første etasje og har flislagt golv med vassboren varme, samt panelte veggar og himling. Rommet er innreidd med skap, overskap, benkeplate, nedfelt stålvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet fungerer også som teknisk rom for luft-til-vatn-varmepumpa, Nibe-tankar og sikringsskapet.

Det er to soverom i hovudetasjen.
Hovudsoverommet er av god storleik, og har både eit walk-in garderobe og skyvedørsgarderobe med opphengssystem for klede og korger. Ei balkongdør i tre med tolags isolerglas og gjennomgåande sprosser fører ut til terrasse på terreng.
Det andre soverommet passar godt som barnerom eller gjesterom, og har vinylbelegg på golvet, vassboren golvvarme og veggar med måla strie.

Det er tre soverom i overetasjen, kor det eine er blitt brukt som loftstove i dag. Dette rommet har teppefliser, og kvitbeisa panel på vegg og skråhimling. Dei to andre soveromma på loftet har vinylbelegg på golv samt kvitbeisa panel på veggar og i himling. Romma er utstyrte med takvindauge, samt skyvedørsgarderobar og kottløysingar tilpassa skråtaket. Takstmannen påpeiker at takvindua på soverommet er plassert høgare enn det som er dagens krav.

Badet på loftet er frå byggeåret og har flislagt golv med vassboren golvvarme. Veggane er flislagde opp til ca. 1 meters høgde med panel over og i skråtaket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med skap og speil.

Terrasse og uteområde:
Frå stova og kjøkkenet er det utgang til ein terrasse på ca. 50 m² i impregnerte trematerialе, der delar av arealet er overbygd med tak. Terrassedekket vart utvida og fornya i 2024. Utanfor hovudsoverommet ligg ein treplatting på terreng, og ved inngangspartiet er det ein skiferlagt betongplatting. Tomta er opparbeidd med plen, hekk, prydbuskar, tre og belegningsstein på tunet og framfor garasjen.

Overflater:
Golv: Fliser i hall/entré, begge bad og vaskerom. Laminat i stove og kjøkken. Vinylbelegg på soverom i 1. etasje og på loftet. Teppefliser på oppbygd golv i soverom/loftstove.
Veggar: Måla strie og panel i 1. etasje. Kvitbeisa eller kvitpigmentert panel på loftet. Fliser på bad i 1. etasje, delvis fliser og panel på bad på loftet, og panel på vaskerom.

Himling: Kvitbeisa eller kvitpigmentert panel på loftet, samt panel i himling i einskilde rom i 1. etasje.

Lagring:
Walk-in garderobe og skyvedørsgarderobe med opphengssystem for klede og korger på hovudsoverom i 1. etasje. Skyvedørsgarderobar og kottløysingar tilpassa skråtaket på begge soverom på loftet. Innvendig bod i 1. etasje med skyvedørsgarderobe. Kjølerom/ oppbevaringsrom med oppforet golv og panelte flater med tilkomst frå kjøkkenet. Integrert dobbelgarasje med to ledda portar med elektrisk opning, samt lagringsloft over garasjen med tilkomst via plassbygd tretrapp.

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.

Areal
BRA - i: 263 m²
BRA totalt: 263 m²
TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 178 m² Hall m/trapp, stove, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk rom, to soverom, kjølerom, bod, garasje

2. etasje
BRA-i: 85 m² Gang m/trapp, bad, to soverom, loftstove/soverom, lagerrom over garasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
67 m² Markterrasse, terrasse ved soverom, skiferlagd betongplatting

Areala er gjeve av bygningskyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innanfor dei omsluttande veggane i bustaden. Det er til dømes stove, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangar mellom desse. Dersom bustaden består av ei brukseining med fleire sjølvstendige bueiningar, skal dei sjølvstendige bueiningane kategoriserast som BRA-i. Eit døme på dette kan vere ein einebustad med adskilt utleigeeining. Eksternt bruksareal (BRA-e) er til dømes ei ekstern bod, kjellarstove med eigen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhøyrer bueininga, men som ikkje er direkte knytt til det interne arealet. Tilleggsbygg kan vere til dømes garasje, naust eller utvendig bod. Innglassa balkong (BRA-b) er innglassa balkongar, veranda og altanar som disponerast av bueininga. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrassar, altanar, verandar og opne balkongar som er knytt til bueininga. Bustaden sitt golvareal (GUA) er det samla golvarealet i bustaden og areal med låg takhøgde ALH er areal utan krav til minste himlingshøgde.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling
• Nemning av rom i dette takstdokumentet er ut frå faktisk bruk eller oppgitt bruk ved synfaringstidspunktet. Nemninga er ikkje einsbetydande med at rommet faktisk er godkjent, eller opphavleg byggjesøkt for denne bruken.
• Arealet i bygningen har vorte målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette inneber at ein laserskannar har vorte brukt til å skape ein "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert ei planteikning der arealet blir berekna.

Merk: Bueininga sitt totale BRA-I er større enn summen av areala for kvart enkelt rom, dette fordi areal som opptakast av innvendige deleveggar medreknast i samla areal i henhald til NS 3940:2023
• I areal for loftsetasje inngår ca. 10 m2 med måleverdig areal som ligg over garasjen, måleverdig del av loftet i bustaden er ca. 75 m2.

Areala er henta frå tilstandsrapport utført av bygningskyndig og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Antal soverom
5

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
2

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2025:
- Montert ny boks til elbilladar frå Tibber

2024:
- Bytt terrassegolv og utvida terrassen ved stove/kjøkken, utført av Snopestad Bygg og Service

2022:
- Installert luft-til-vatn-varmepumpe og bytt alle termostatar, utført av Fjordane Varmepumpeservice, samt ny varmtvassberar
- Utbetra skade på undertak og lagt ny takstein, utført av GDM Bygg AS

2018:
- Skifta ventilasjonshette

2020:
- Bytt glas i eitt takvindauge, utført av Sunnfjord Glass og byggteknikk

2016:
- Skifta koketopp, steikeomn og mikrobølgjeomn

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Verdsett AS
b@rlund.no

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 21.10.2026

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.10.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1998. Bygningen er fundamentert med støpt såle/plate på grunn og grunnmur i betong. Ytterveggene er oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt liggende trekledning (ifølge eier sist malt i 2020). Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Byggegrunnen er ukjent. Alle yttervegger ligger over terrenget, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utførelse av drensmasser fra byggeåret.

Tak:
Takkonstruksjonen er mønt og utført som valmtak med kinavipp og to arker. Takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygget, der kaldloft over hanebjelker er et lukket loftsrom uten adkomst, og knekott har sponplategulv samt panel på tak og vegger. Taktekkingen består av rød betongtakstein. I 2022 ble skade på undertak utbedret og ny takstein lagt av fagfolk. Takrenner, nedløp og beslag er i metall, og pipen er innkledd med metallbeslag. Det er montert takstige i metall.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe som er pusset og malt over tak/på loft. I stuen er det montert en klebersteinskledd vedovn plassert på en nedfelt plate av slipt stein. Sotluken er utført som dobbel luke. Glass og pakning i vedovnsdøren er tidligere skiftet etter sprekkdannelse.

Vinduer:
Vinduer har karmer i treverk og er utstyrt med tolags isolerglass og gjennomgående malte sprosser. Utvendige vannbord er i treverk. I 2022 ble det skiftet glass i ett takvindu.

Dører:
Inngangsdør og biinngangsdør er utført i malt trebasert materiale med isolerruter og dekorglass. Balkongdører er i malt treverk med tolags isolerglass og gjennomgående sprosser. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, der døren til loftstuen er tilpasset oppforet gulv.

Trapper/adkomst:
Innvendig trapp er en hvitmalt tretrapp med profilerte spiler, tette opptrinn, håndløper på vegg og teppefliser i gangsonen. Trapp til lagringsloft over garasje er plassbygget i ubehandlet treverk.

Balkong/terrasse:
Utenfor stue og kjøkken er det etablert en markterrasse på ca. 50 m² i impregnerte trematerialer, som ble utvidet og fornyet med nytt gulv i 2024. Deler av arealet er overbygget. Utenfor soverommet er det en treterrasse som ble beiset i 2022. Ved inngangspartiet er det anlagt en skiferlagt betongplatting.

VVS-installasjoner:
Vannrør er utført som rør-i-rør-system med hovedstoppekran plassert i vaskerommet. Avløpsledninger er av plast og ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene. Varmtvannsbereder/tank er integrert i varmepumpeanlegget fra 2022. Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast og tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Boligen har installert balansert ventilasjonsanlegg fra Villavent med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Kjøkkenventilatoren fra Witt har komfyrvakt og er tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Tekniske detaljer:
Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i 1. etasje (unntatt bod) samt på bad i 2. etasje, tilknyttet luft-til-vann-varmepumpe og tankanlegg fra Nibe installert i 2022 (røropplegg og sløyfer fra byggeåret). I tillegg er det montert en luft-til-luft-varmepumpe i hall (2007). Kjøleaggregat er plassert i vaskerommet. Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkeutstyr.

Dobbel garasje: Garasjen har støpt betonggulv og gips på vegger. Det er montert 2 stk. leddede garasjeporter med elektrisk åpner.

Sikringsskapet er plassert i vaskerommet og er utstyrt med automatsikringer fra byggeåret, kursfortegnelse, smartstyring og elbillader. Det er opplyst om elkontroll utført i 2016.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygd etter lov og forskrift som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille kravene i dag. Med hensyn til den tekniske standarden på bygningene vises det til vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Finn Sæle Barlund datert 21.10.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU). Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse punktene samt egenerklæringen som ligger ved salgsoppgaven før det legges inn bud på eiendommen. Megler gjør for øvrig oppmerksom på kjøpers undersøkelsesplikt med hjemmel i avhendingsloven.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG3 med store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Loft > Bad > Generell | Badet og det opprinnelige vanntette sjiktet er fra byggeåret og tilstandsgrad 3 er gitt basert på alder. For øvrig bemerkes: Én gulvflis har hakk. Det er ikke synlig fuge rundt servantavløpet. Gulvet har fall mot sluket, men fallet er mindre enn 1:100 over hoveddelen av rommet. Ved toalettet er det en mindre tendens til motfall, slik at lekkasjevann kan følge randsonen langs ytterveggen før det når sluket. Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon, for å unngå risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell | Badet og det opprinnelige vanntette sjiktet er fra byggeåret og er ca. 28 år gammelt og tilstandsgrad 3 er gitt basert på alder. For øvrig bemerkes: Gulvet er relativt flatt uten tydelig fall over hoveddelen av rommet, og tersklene er lavere enn den tette bunnrammen på dusjløsningen. Det er markante sprekker i flisefugene i dusjen og manglende fuge ved sluket. Enkelte veggfliser har bom, som tyder på mangelfull limdekning. Dørlisten ca. 5 cm fra dusjveggen har fuktpreg nederst. Eier opplyser at vann kan trenge ut i overgangen mellom veggen og dusjveggen ved dusjing. Det er hull i en veggflis ved vinduet etter et tidligere oppheng. Servantvasken har riss eller krakkelering under emaljen, speilet har kantmerker, og bare én av to spotter over speilet hadde lys ved befaringen. Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon, for å unngå risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell | Vaskerommet og det opprinnelige vanntette sjiktet er fra byggeåret og tilstandsgrad 3 er gitt basert på alder. For øvrig bemerkes: Veggen bak vasken er utført med panel i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Vaskerommet må påregnes oppgradert med nytt dokumentert tettesjikt. Veggen bak vasken bør få en vannbestandig overflate som er egnet for våtsonen. Frem til oppgradering bør vannbelastningen begrenses.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt (undertak) er eldre enn 18 år, det er påvist noe mose, ujevne/sprukne takstein i sløyser og oppsprukket treverk på vindskier.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Delaminering og rust på pipebeslag, lite hull i pipefotbeslag, malingflass på blybeslag og manglende snøfangere på taket.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Manglende klaring mellom listverk/vannbrett og karm, samt innvendig malingsflass og fuktpåvirket treverk på takvindu mot sørvest.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Høy slitasje, sprekker, mose og fuktpreg med tegn til råteskade på treplatting utenfor soverommet.

- Innvendig > Overflater - gulv: Sprekk og bom i fliser i hall ved bod, kuler og hakk i laminatgulv, samt manglende endeavdekning ved døråpning til loftstue.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Nivåforskjeller mellom rom overstiger 25 mm (ca. 50 mm mot loftstue og ca. 60 mm mot bad på loft).

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Registrert malingflass på overflaten av pipen bak ovnen.

- Innvendig > Overflater i garasje: Enkelte skader, brudd og hull i gipsvegger, samt fuktskjolder i takkonstruksjon og undertak på loftet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Målt opptil ca. 20 vektprosent fukt i tilstøtende konstruksjon mot bad; kilde og skadeomfang er ikke avklart.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Åpne limfuger i enkelte skapdører, slitt lakk, synlige monteringshull og avvikende farge på sokkel foran oppvaskmaskin.

- Plassbygde spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Rommet er ikke utført som en fullverdig rom-i-rom-konstruksjon, og mangler synlig luftespalte/rist samt sluk.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Rør-i-rør-kurser er ført ut gjennom panelt vegg uten synlig lekkasjesikring, og vannkursene mangler merking.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet er fra byggeåret (ca. 28 år gammelt), og det er knapp luftespalte (ca. 3 mm) under dør til loftstue.

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft-til-luft: Luft-til-luft-varmepumpen har høy alder med usikker fremtidig funksjon, og det foreligger ikke dokumentert service de siste to årene.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Tett vegetasjon inntil grunnmur og kledning ved kjøkkenet, samt ujevnheter og søkk i belegningssteinen med mulighet for lokale vannansamlinger.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Større deler av takkonstruksjonen er gjenbygget; kaldloft over hanebjelkene samt tak og gulv i knekott er lukkede konstruksjoner uten adkomst.

- Plassbygde spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg: Kjøleaggregat i vaskerom er eldre og ikke funksjonstestet; driftsfunksjon og innvendig tilstand er ukjent.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trappen til garasjeloftet mangler håndløper, har større åpninger mellom trinn og i rekkverk enn det som er tillatt, og høyden på rekkverket er lavere enn gjeldende krav.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Takvinduene på soverommene på loftet er plassert ca. 1,7 m over gulvet, noe som er høyere enn kravet på 1 m. Vinduer i den tilstøtende loftstuen har tilfredsstillende åpningsmål og plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rømningsvei er planlagt via loftstuen. Hovedanbefalingen er at soverom skal ha rømningsmulighet direkte ut.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell. For ordens skyld nevner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikke undersøkt», f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Innbu og lausøyre
Når ikkje anna er avtalt, vert eigedomen overdratt med innreiingar og utstyr som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal følgje med, jf. avhendingslova. Det same gjeld varig innreiing og utstyr som anten er fastmontert eller er særskilt tilpassa bygningen. Lova inneheld inga detaljert oversikt over kva som vert omfatta av «innreiing og utstyr», og over kva som skal reknast som «fastmontert eller særskilt tilpassa». Partane kan fritt avtale kva som skal følgje eigedomen ved sal. Bransjen si liste over lausøyre og tilbehøyr som skal følgje med eigedomen, er ein del av avtalen mellom kjøpar og seljar dersom ikkje anna er opplyst i salsoppgåva, kjøpar har teke atterhald i bod eller annan måte er inngått. Er ikkje anna avtalt, vil lausøyre og tilbehøyr følgje med slik dette kjem fram av avhendingslova og bransjen si tilbehøyrsliste teken inn i salsoppgåva.

Blomsterbue og stein under blomsterbue, hyller over sofaen i stova, bokhyller på soverom 2 i hovedetasje og markise som er over terrassen medfølger ikkje i salet.

Samandrag av seljar si eigenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Det er sprekker i fugene mellom flisene i dusjen på badet i 1. etasje.
Den ene dusjdøren mangler to henglser og har hoppet av skinnen på badet i 1. etasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Tidligere eier opplyste om at is og snø gjorde skade på takstein og undertak våren 2022 slik at det kom vatn inn på badet rett under. Ny takstein vart lagt på med det same slik at taket vart tett før tømrarfirma kunne komme og utbetre skaden på undertaket. Skaden er utbetra av faglært tilsett i tømrarfirma.
Tidligere eier opplyste om at et takvindu ble byttet i 2020.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: GDM Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av undertak av GDM Bygg AS

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Sunnfjord Glass og byggteknikk.
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Se punkt 4.
Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens,

fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Bytte av takvindu i 2020. Se punkt 4.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Snopestad Bygg og Service
Beskrivelse av arbeidet: Bygde ny og utvidet hovedterrasse utenfor kjøkken /stue.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Tidligere eier opplyste om at fliser i døropning frå entre til bod har sprekk. Det var slik då dei kjøpte bustaden i 2005, og dei gjorde ikkje noko med det. Det har ikkje utvikla seg sidan
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Fjordane Varmepumpeservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny luft-til-vann varmepumpe for vannbåren varme og bytte av alle termostater.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Tidligere eier opplyste om at glasset i peisdøren hadde en sprekk og ble derfor skiftet. Byttet pakning i peisdøren.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet pakning i peisdøren

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Sunnfjord Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til luft-til vann varmepumpe. Legge opp egen kurs til 15A utedel og egen 32A til innedel. Signalkabel mellom innedel og utedel i 2022.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Henden Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert ladeboks for EL-bil i garasjen og montert ekstra stikkontakt på bad og soverom oppe

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tilstandsrapport ved salg i 2022. Utarbeidet av Verdsett AS

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 1044.8 m²

Beskriving av tomta
Eigd tomt på 1 044,8 m². Tomta ligg i tilnærma flatt terreng og er opparbeidd med plen mot sør og vest, tett tujahekk mot vegen og innslag av furutre, bjørketre, bed og buskar. Delar av tomta har preg av naturtomt. Det er belegningsstein rundt bustaden, på tunet, framfor garasjen og vidare mot baksida.

Parkering
Parkering i integrert garasje med to ledda garasjeportar med elektrisk opning. Det er montert elbilladar, og det er gode høve til parkering på eigen tomt framfor garasjen.

Eigedomen

Eigarform
Eiet

Ferdigattest/bruksløyve
I følgje kommunen ligg det føre mellombels bruksløyve datert 20.04.1998, men ikkje ferdigattest. Etter plan- og bygningslova § 21-10 femte ledd blir det ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette inneber at byggverka kan brukast og omsetjast lovleg sjølv om ferdigattest ikkje ligg føre. Dette inneber likevel ikkje at ulovleg oppførte tiltak automatisk blir lovlege.

Ulovleg oppførte tiltak kan kommunen framleis forfølgje og krevje omsøkte etter dagens regelverk. Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor ny eigar, som til dømes krav om omsøking, pålegg om opphøyr av bruk, ilegging av overtredingsgebyr eller andre pålegg. Dersom tiltaket avvik frå det som opphavleg er søkt om, kan kommunen krevje at gjeldande forskrifter og regelverk blir lagt til grunn ved ny søknad. Dette kan mellom anna innebere krav til takhøgd, lysflate, ventilasjon, rømningsveg, brannsikring, storleik på uteareal, tal på parkeringsplassar m.m.

Uavhengig av eventuell reaksjonsform frå kommunen, overtek kjøpar ansvar, risiko og konsekvensar knytte til dei nemnde forholda.

Det mellombelse bruksløyvet datert 20.04.1998 gjeld nybygg av bustadhus (heile bygget). Følgjande arbeid stod att ifølgje løyvet: «Avsluttande byggningsmessige arbeid pågår (garasje). Utaomhusarbeider skal utførast i sumar.», med frist for fullføring sett til september 1998. Det ligg ikkje føre dokumentasjon i dei mottekne sakspapira på at arbeida vart melde ferdige.

Det ligg føre godkjende bygningsteikningar, godkjende av Jølster bygningsråd den 21.08.1997.

Det er registrert at vindusflate/lysinnslipp i loftstuen og soverommene på loft samt minste soverommet i 1.etasje er mindre enn 10 % av BRA i rom for varig opphold. Ut fra dagens krav vurderes lysforholdene derfor som ikke tilfredsstillende, jf. TEK17 § 13-7. Rom for varig opphold skal i tillegg ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn, jf. TEK17 § 13-8.

Soverommene på loft har takvinduer som er plassert høyere enn 1m over gulv.
Etter dagens krav skal boenheter ha tilfredsstillende rømningsmuligheter som gir personer i boligen mulighet til å komme seg raskt og sikkert ut ved brann eller annen faresituasjon. Rømning skjer normalt via dør til det fri, trapperom, svalgang eller annen godkjent rømningsvei. Rømningsvei skal være tilgjengelig, oversiktlig og kunne benyttes uten bruk av nøkkel eller spesialverktøy.

Dersom boenheten går over flere plan, skal hvert plan ha tilfredsstillende rømningsmulighet. Plan med rom for varig opphold skal enten ha direkte utgang til terreng, tilgang til godkjent rømningsvei, eller vindu/balkong som er egnet for rømning og redning. Rømningsvindu skal være lett å åpne, ha tilstrekkelig fri åpning og være plassert slik at det er praktisk mulig å benytte ved evakuering. Avstand fra gulv til underkant av fri åpning bør normalt ikke være over 1,0 meter, med mindre det er etablert løsninger som gir tilsvarende sikker og enkel rømning.

Veg, vatn, avlaup
Eigedomen er knytt til offentleg veg, vatn og avlaup. Alle eigedomar som er tilknytt offentleg vatn og avlaup har private stikkleidningar, som vedlikehaldast for eigar si eiga rekning. For ytterlegare opplysningar om dei private stikkleidningane tek ein kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Hjellbrekkefeltet, vedteken 08.10.1975, med formål frittliggande småhusbebyggelse.

Eigedomen omfattast av Kommuneplanen sin arealdel 2024–2035 (plan-ID 2021001), sett i kraft 20.06.2024. Arealbruken er i planen avsett til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B).

Etter føresegnene til kommuneplanen § 2.3 gjeld vedtekne reguleringsplanar i den utstrekning arealbruken er i samsvar med arealdelen. Dersom arealdelen omtalar tilhøve som ikkje er nemnt i reguleringsføresegner til gjeldande reguleringsplanar, skal føresegner til arealdelen gjelde (§ 2.3.1), og ved motstrid gjeld arealdelen framfor reguleringsplanen (§ 2.3.4).

Kopi av situasjonskart, eigedomsrapport, reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner m.m. ligg vedlagt i salsoppgåva eller kan fåast ved å vende seg til meklar. Interessentar vert oppmoda om å setje seg inn i desse dokumenta.

Radonmåling
Det er ikkje utført radonmåling og det er heller ikkje krav til dette. Kjøpar tek over eigedomen slik og er sjølv ansvarleg for å utføre eventuelle tiltak. For meir informasjon vedrørande radon se www.dsa.no.

Bygget er ikkje utført med radonsperre.

Hefte
4647/356/102:
Ingen tinglyste hefte følgjer eigedomen.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalne kommunale avgifter og ev. eigedomsskatt.

Eigar
Henriette Holmelid Eikeset
Vegard Holmelid Stokke

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring. Vassboren golvvarme i 1. etasje (forutan bod) og på bad i 2. etasje, tilknytt luft-til-vatn-varmepumpe frå 2022. Luft-til-luft-varmepumpe i hall. Klebersteinskledd vedomn i stova tilknytt elementpipe.

Dersom rom for varig opphald ikkje har vegg- eller fastmonterte varmekjelder ved vising følgjer dette heller ikkje med.

Tilstandsrapporten skildrar byggverket sin tekniske tilstand. Det er ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkyndig kan ha knytt nokre kommentarar til elanlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium. Sidan elanlegget ikkje er kontrollert er det sannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det må gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er utført av ufaglærte, utidsmessigheit eller tekniske løysingar som ikkje held dagens standard. I Noreg er det ei av oppgåvene til «Det lokale el-tilsynet» (DLE) å føre tilsyn med elektriske anlegg i bustader og fritidsbustader. Alle bustader skal ha periodisk kontroll kvart 20. år og hytter/fritidsbustader kontrollerast kvart 30. år.
El-anlegget er ein bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor reknast med at dagens anlegg ikkje nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparat, rehabilitering av bad med varmekablar eller installasjon av elbilladar.

Straumforbruk
Straumforbruk: ca 24 000 kwh i året. Nettleige kjem i tillegg.

Ja, Norgespris er bestilt. Det er ei statleg ordning med fastpris på 50 øre/kWh fram til 31.12.2026. Ny eigar vil vera bunden til avtala ut bindingstida.

Meklar gjer merksam på at desse utgiftene er knytt til dagens eigar og at desse vil kunne endre seg med omsyn til anna bruk av bustaden enn i dag eller andre avtalar med leverandørar.

Energimerking
Energifarge lys grlb og bokstav C.

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

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 6 390 000,-
Kostnader	Kr 174 540,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 6 564 540,-

Kostnader ved kjøp
6 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
159 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
160 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
174 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
6 550 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
6 564 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 18 528 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon kr. 4 200,-, vatn- og avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk. I tillegg kjem kr. 120,- per tømming av restavfallsdunk (140

Kommunale gebyr er ein kombinasjon av forskot, abonnement og enkeltgebyr fakturert etter levert teneste. Kommunen kjenner ikkje samla gebyr for ein eigedom for eit år før året er omme.

I tillegg kjem eigedomsskatt på kr 5 179,- for 2026.

Eigedomskatt
Kr 5 179 pr 2026
Eigedomsskatten utgjer 2,7 promille av eigedomsskattegrunnlaget på kr 1 918 000 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 209 689 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 838 755 for år 2024
Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:
Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10.000.000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.
Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.
Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring
Watercircles Forsikring
Årleg kostnad for fullverdiforsikring er pr. i dag kr 11 015,-
Eigar må sjølv teikne fulllverdi- og innbuforsikring for eiga rekning.
Vilkår vil variere mellom tilbydarar og kundeforhold

Polisenummer
101487523

TV/Internett/Breiband
Det er til eikvar tid kjøpar sitt ansvar å gjere eigne undersøkingar vedrørande internett og tv-leverandørar. Ny eigar må sjølv syte for bestilling av dei tenestene ein ønskjer og sjølv dekke kostnader ved dette.

Utleige
Tilgang til utleige
Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegrettslege reglar som hindar utleige av heile eigedomen.

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.

Diverse

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring. 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 ein kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til 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.

Kvitevarer
Kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga. Desse vert levert utan nokon form for garantiar, ut over eventuell gjenverande leverandørgaranti.

Bodgjeving
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.

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.

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:
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 0,85% forutsatt salgsssum 5 950 000,- kr. 50 575,-
Grunnhonorar kr 10 000,-
Marknadspakke kr 23 900,-
Oppgjersvederlag kr 6 900,-
Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-
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
Lisbeth Aasen Andersen
Eigedomsmeklar MNEF
Lisbeth.andersen@em1sf.no
Tlf: 416 77 890

Camilla Kaland Olset
Eigedomsmeklar MNEF
Camilla.kaland.olset@em1sf.no
Tlf: 970 13 478

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.





Overbygd inngangsparti med skiferlagd betongplatting og to inngangsdører.



Entréen har flislagt golv med vassboren varme og kvitmåla tretrapp opp til loftet. Døra ved trappa fører ein inn til ei romsleg bod med skyvedørsgarderobe.



Stova er av god storleik, og har plass til fleire soner. Utgang til terrassen frå stova.



Klebersteinskledd vedomn montert på ei nedfelt plate av slipt stein.



Gode vindusflater gir ein god romfølelse



Sittegruppe plassert ved vindauga med utsyn mot hagen.





Kjøkkenet har Norema-innreiing med profilerte trefrontar og benkeplate i stein.



Kjøkkeninnreiinga har rikeleg med skåp- og skuffeplass samt fliser over benken.



Kjøkkenet er av god storleik og har god plass til ei etegruppe. Utgangsdør til terrassen frå kjøkkenet.



Kvitevarene på kjøkkenet medfølger i salet.



Kjøkkenrommet har god plass til langbord for familien.



Godt lysinnslepp frå vindauge med sprosser ved spisebordet.



Praktisk terrasse med utgang frå både stova og kjøkken. Perfekt for måltid ute i sola på sommaren.



Hovudsoverommet har vassboren varme i golvet og eigen utgang til hageplatting.



Soverom/loftstove har teppefliser på oppfora golv og kvitpigmentert panel på vegger og i himling.



Soverom i 1. etasje med lyst vinylbelegg og vassboren gulvvarme.



Soverom på loftet med lyst tregolv, takvindauge og integrerte kott i skråtaket.

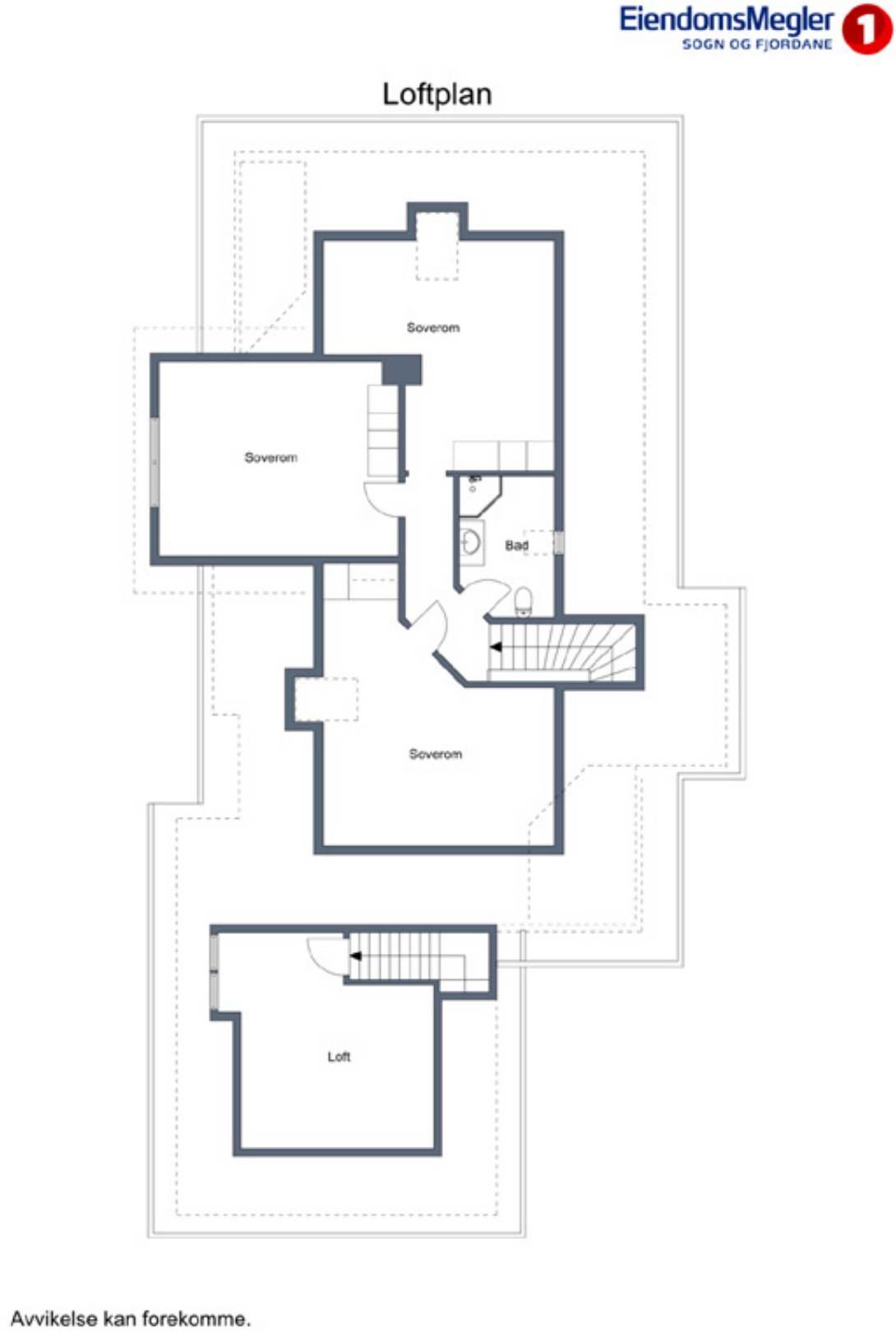
Plantegning



Avvikelse 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



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



Breie trappetrinn leier frå terrassen og direkte ned på plenarealet.



Bustaden har liggande trekledning som sist vart måla i 2020.





Terrassen på omtrent 50 m² vart utvida og fekk nytt dekke i 2024.



Uteplassen er omkransa av etablert hekk og beplanting som hindrar innsyn.



Romsleg tomt på over eit mål med flat plen og skjerma plassering i bustadfeltet.



Romsleg tun lagt med belegningsstein framfor den integrerte dobbelgarasjen.



Området byr på naturskjønne omgjevnader med umiddelbar nærleik til skog og turstiar.



Velkommen til vising!

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN
SUNNFJORD kommune
gnr. 356, bnr. 102

Markedsverdi

6 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22102-2231 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1935

Autorisert foretak: Verdsett AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn Sæle Barlund

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

Norsk takst

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

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

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

VERDSETT AS

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jarle Eikenes
Uavhengig Takstingeniør
Jarle@verdsett.no
905 63 578

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold. De mest vesentlige gjelder eldre våtrom med behov for oppgradering og forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved badet i 1. etasje. Det er også registrert mose og lokale skader på taket og ved pipe, slitasje på terrassen ved soverommet, fuktpåvirket treverk i takvindu, enkelte skader på innvendige overflater og mangelfull lekkasjesikring ved rør-i-rør-kursene. Ventilasjonsaggregatet og luft-til-luft-varmepumpen har høy alder, og det må påregnes oppfølging og etter hvert fornyelse. Garasjen har enkelte overflateskader i gips på vegger.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Boligen har valmtak med kinavipp, to arker og rød betongtakstein. Takrenner, nedløp og pipebeslag er av metall. Vinduene har tolags isolerglass med gjennomgående sprosser, og ytterdørene er utført i malt plate-/trebasert materiale med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har vinylbelegg, laminat, fliser og teppefliser. Vegger og himlinger har malt strie og panel. Boligen har malt tretrapp, malte fyllingsdører, elementpipe og ildsted med kleberstein.

VÅTROM Gå til side

Badene på loftet og i 1. etasje har flislagte gulv og helt eller delvis flislagte vegger. Vaskerommet har flislagt gulv, panelte vegger og innredning med stålvask. Rommene har balansert avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje har Norema-innredning med profilerte trefronter, benkeplate i stein, nedfelt stålvask og fliser over benkeplaten. Ventilator med komfyrvakt er tilknyttet avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerommet har adkomst fra kjøkkenet, det er belegg på gulvet og panel på vegger og i himlingen. Gulvet er oppforet i forhold til omkringliggende rom. Rommet har belysning og brukes som tørt oppbevaringsrom.
Kjøleaggregatet er plassert i vaskerommet og vurderes å være fra byggeåret eller omtrent samme periode. Eier opplyser at aggregatet ikke har vært brukt i eiertiden. Det skal ha fungert ved siste bruk hos tidligere eier, men dagens funksjon er ukjent.

Aggregatet er ikke funksjonstestet. Innvendig tilstand og driftsfunksjon kan derfor ikke vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har balansert ventilasjon fra Villavent, rør-i-rør-system, vannbåren gulvvarme, luft-til-vann-varmepumpe med Nibe-tanker og en separat luft-til-luft-varmepumpe. Sikringsskapet har automatsikringer, kursfortegnelse og smartstyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har grunnmur av betong. Utearealene består av belegningsstein, plen, hekk, trær, bed og busker, med deler som naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	263 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	263 m²
Totalpris	6 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

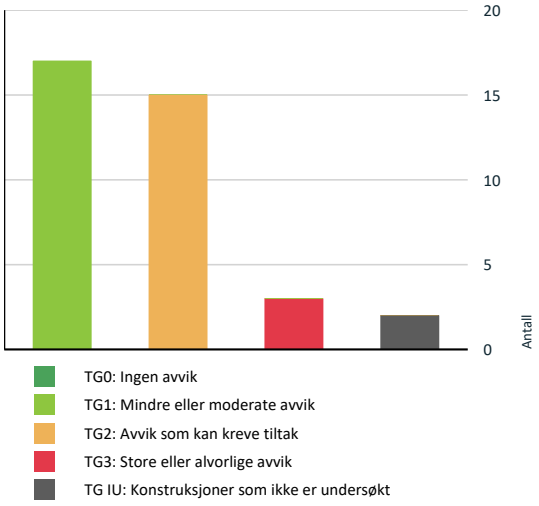
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

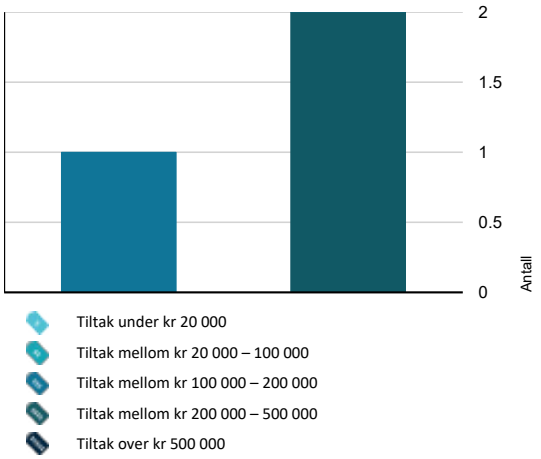
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater i garasje** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft-til-luft** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Trappen til garasjeloftet mangler håndløper, har større åpninger mellom trinn og i rekkverk enn det som er tillatt, og høyden på rekkverket er lavere enn gjeldende krav.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Takvinduene på soverommene på loftet er plassert ca. 1,7 m over gulvet, noe som er høyere enn kravet på 1 m. Vinduer i den tilstøtende loftstuen har tilfredsstillende åpningsmål og plassering.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at rømningsvei er planlagt via loftstuen. Hovedanbefalingen er at soverom skal ha rømningsmulighet direkte ut.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert el-billader. Opplyst av eier.
2024	Modernisering	Byttet terrassegulv og utvidet terrassen ved stue/kjøkken, utført av Snopestad Bygg og Service. Opplyst av eier.
2022	Modernisering	Installert luft-til-vann varmepumpe, og byttet alle termostater. Utført av Fjordane Varmepumpeservice. Opplyst av eier.
2022	Modernisering	Beiset terrassegulvet på terrassen ved soverommet. Opplyst av eier.
2022	Modernisering	Byttet glass i ett takvindu. Utført av Sunnfjord Glass og byggteknikk. Opplyst av eier.
2022	Modernisering	Tatt bort takstein og tettet igjen skade på undertak. Ny takstein er lagt der den gamle var knust, utført av GDM Bygg AS. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med rød betongtakstein.
Enkelte takstein er skiftet og har derfor avvikende farge og overflate.

Taket er undersøkt delvis fra takstige på tak og delvis fra takfot i stige. Områder av takflatene, takutstikkene og vindskiene kunne av sikkerhetsgrunner ikke nærundersøkes, og lokale skader kan derfor være uoppdaget.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak (undertak) er eldre enn 18 år.
- Det er noe mose langs møner og ved sløyser, med moderat forekomst på takflatene.
- Taksteinene ligger noe ujevnt i enkelte sløyser, og har enkelte skader.
- Det er observert én takstein ved stigetrinnet med sprekk.
- Vindskiene på arker har oppsprukket treverk i endene. Tilsvarende forhold er registrert på arkene på hovedtaket.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.
- Mose bør fjernes skånsomt, og taksteinene i sløyser bør justeres og kontrolleres for å sikre korrekt vannavrenning og redusere risiko for fuktinntrengning.
- Sprukne takstein bør skiftes for å hindre vanninntrenging og følgeskader.
- Oppsprukket treverk og slitt overflatebehandling på vindskier og arker bør vedlikeholdes og utbedres før skadene utvikler seg, for å unngå råte og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG2 etter NS 3600 punkt A.3.18.2 er satt på grunn av alder primært, men også mose, ujevne takstein i sløysene, en sprukket takstein og oppsprukket treverk på vindskier.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

- Takrenner og nedløp er utført i metall
- Pipen er innkledd med metallbeslag
- Det er montert takstige i metall.

Beslag og renner på de tilgjengelige delene av taket er undersøkt fra takstigen og fra takfot i stige. Deler som ikke kunne nærundersøkes kan ha lokale lekkasjepunkter eller skader som ikke var synlige fra inspeksjonsstedet.

Vurdering av avvik:

- Pipebeslaget har tegn til delaminering og rustdannelse på flensene.
- På pipefotbeslaget av bly eller lignende materiale er det observert et lite hull.
- Malte blybeslag i overganger i sløyser har noe malingflass.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Pipebeslaget bør utbedres for å hindre videre delaminering og rust, da dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Hullet i pipefotbeslaget bør undersøkes nærmere og tettes for å hindre vanninntrengning.
- Malte blybeslag med malingflass bør vedlikeholdes og overmales på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.
- «Hullet i pipefotbeslaget bør undersøkes nærmere og tettes for å hindre vanninntrengning.»
- Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å hindre snø- og isras, slik at risiko for personskader, samt skade på eiendom og installasjoner, reduseres.





TG 3U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er mønt og utført som valmtak med kinavipp og to arker. Tilgjengelige knekott har sponplater på gulvet og panel på tak og knevegger.

- Større deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, kaldloftet over hanebjelkene er et lukket loftsrom uten tilkomst, tak og gulv i knekott er også lukket.

Tilstandsrapport

Øvrige takflater ligger skjult bak overflater og kan kun vurderes ut fra synlige symptomer på innvendige overflater. Dette innebærer at det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller feil ved konstruksjonen som takstingeniøren ikke har mulighet til å vurdere.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverk, utvendig kledd med malt liggende trekledning.

Fasader/ytterkledning er ifølge eier sist malt i 2020.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som medfører at vurdering kun kan gjøres ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer eller andre svekkelser skjult i konstruksjonen. Manglende eller skadet isolasjon kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå. Det er ikke gjort andre undersøkelser av bordkledning/fasade enn visuell besiktigelse fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har tolags isolerglass med gjennomgående malte sprosser og karmer i treverk. Utvendige vannbord er utført i tre og avsluttes mot vinduenes dryppnese og tilstøtende listverk.

Vinduene er visuelt observert fra bakkenivå utvendig, og det er utført enkelte stikkprøver fra innsiden med funksjonskontroll ved åpning og lukking. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer har større eller andre avvik enn det som er beskrevet, da kontrollen er basert på stikkprøver og ikke omfatter fullstendig funksjonsprøving av hvert enkelt vindu.

Vurdering av avvik:
• Omrammingen/listverket tilstøter vannbrettet under vinduet, og vannbrettet tilstøter vinduskarmen. Listverket og vannbrettet skal i følge preakseptert ytelse ha minimum 6 mm klaring for å sikre at vanndråper kan renne bort.
• Det er registrert innvendig malingsflass og noe fuktpreget treverk på takvinduet mot sørvest. Det ble imidlertid ikke målt forhøyet fuktverdi ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsettingsdetaljer, men med en slik utførelse er det større risiko for skader, og det vil kunne gi en akselerert vedlikeholdsintervall samt redusert levetid på vinduene.
• Det må påregnes noe vedlikehold av enkelte vinduer. Konsekvens av manglende/svekket overflatebehandling er at vinduene trekker lettere fuktighet og får en redusert levetid.

Tilstandsrapport






TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og biinngangsdør er utført i malt trebasert materiale, HDF eller lignende, med isolerruter og dekorglass. Balkongdørene er utført i malt treverk med gjennomgående sprosser og tolags isolerglass.

Dørene er i hovedsak visuelt observert, og det er utført enkelte stikkprøver med funksjonskontroll ved åpning og lukking. Det kan ikke utelukkes at enkelte dører har større eller andre avvik enn det som er beskrevet, da kontrollen er basert på stikkprøver og ikke omfatter full funksjonsprøving av hver enkelt dør.

Balkongdøren fra hovedsoverommet er noe nedsunket i åpningen og har liten klaring mot terskelen, men åpner og lukker greit ved befaring, noe justering av dører er dog påregnelig.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrassen utenfor stue og kjøkken er opplyst at ble utvidet og det ble lagt nytt terrassegulv i 2024, terrassen er på omtrent 50 m2. Konstruksjonen er utført av impregnerte trematerialer. Deler av arealet er overbygget med tak.

Terrassen ved soverommet ble beiset i 2022.

Ved inngangspartiet er det en skiferlagt betongplatting.

Vurdering av avvik:
• Treplattingen utenfor soverommet har høy slitasje, sprekkdannelse og fuktpreget treverk, med punktvis råteskade. Det er også en del mose under plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktbelastning, sprekker og begynnende råte kan redusere treverkets bestandighet og føre til videre nedbrytning og behov for utskifting.

Mose bør fjernes, og terrassebordene bør undersøkes nærmere. Skadede bord bør skiftes, og øvrig treverk bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling.

TG2 etter NS 3600 punkt A.3.20.2 er satt på grunn av fuktpreg, sprekkdannelse, mose og tegn til råteskade på treplattingen ved soverommet.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Loftsetasjen har vinylbelegg, mens loftstuen har teppefliser på en forhøyet gulvoppbygning med trefiber-/trinnlydplater. Gulvet i loftstuen ligger ca. 5 cm høyere enn gulvene i de øvrige rommene.

I 1. etasje er det fliser i hallen, vinylbelegg på soverommene og laminat i stue og kjøkken.

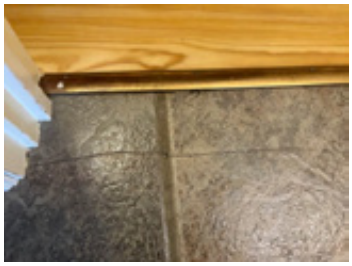
Gulvoverflatene er undersøkt på tilgjengelige og synlige arealer. Skader under møbler, tepper eller annet løsøre kan være skjult.

Vurdering av avvik:
- Det er sprekk og bom i flisene i hallen, ved dør til boden.
- Laminatgulvet i stue og kjøkken har enkelte synlige kuler ved skjøtene, samt noen lokale hakk i overflaten.
- Gulvet i loftstuen mangler endeavdekning i døråpningen, noe som gir et uferdig preg og økt slitasje på kanten av teppeflisene.

Konsekvens/tiltak
- Sprekk og bom i flisene i hallen bør utbedres dersom flisene løsner mer, for å unngå følgeskader på gulvet eller skarpe kanter.
- Kuler og hakk i laminatgulvet i stue og kjøkken er primært av estetisk betydning, men eventuell utvikling bør følges med på videre.
- Det bør monteres endeavdekning i døråpningen til loftstuen for å gi et ferdig resultat og redusere slitasje og skade på kanten av teppeflisene.

TG2 etter NS 3600 punkt A.2.4.2 er satt på grunn av sprekk og bom i fliser, løse avslutningsdetaljer og lokale ujevnheter og skader i laminatgulvet.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På loftet har vegger og himlinger hvitbeiset eller hvitpigmentert panel.
I 1. etasje består veggoverflatene av malt strie og panel, og enkelte rom har panel i himlingen.

- Overflatene har stedvis noe bruksslitasje, men med hensyn til alder er ikke slitasjegraden generelt utover det som er forventet og normalt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

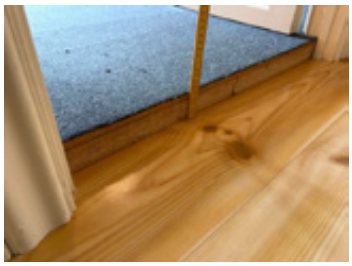
Etasjeskiller er utført som bjelkelag, og i 1.etasje er det støpt plate på grunn.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt. På loft er loftstuen og soverommet mot nordøst kontrollert, i 1.etasje er stue, kjøkken og hall kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Mellom gang og loftstue er det ca. 50 mm høydeforskjell, som følge av at gulvet i loftstuen er bygget opp med trinnlydsplater. Mellom gang og bad på loftet er det omtrent 60 mm høydeforskjell.

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

Konsekvensen av nivåforskjellen er økt risiko for snublefare og redusert brukervennlighet mellom rommene.



⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke oppført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe som er pusset og malt på loftet. I stuen står en klebersteinskledd vedovn på en nedfelt, massiv plate av slipt stein. Sotluken er dobbel, med en ytre og en indre del.

Ifølge eier er glasset i døren til vedovnen skiftet som følge av sprekkdannelse. Pakningen rundt døren ble samtidig skiftet.

Kontrollen omfatter synlige og tilgjengelige deler. Tilstanden inne i røykløpet kan ikke avklares visuelt, og skjulte avvik må eventuelt undersøkes av feier eller annet fagkyndig personell.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert malingflass på overflate av pipe bak ovnen, noe som kan skyldes varmepåvirkning fra ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Malingflass på pipeoverflaten bak ovnen bør utbedres, for eksempel ved å fjerne løs maling og benytte varmebestandig maling.
Dersom årsaken er for høy varmeutvikling fra ovnen, bør avstanden mellom ovn og pipe vurderes og eventuelt justeres for å unngå ytterligere skader på pipeoverflaten.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre avskalling, estetiske skader og mulig forringelse av pipens overflatebeskyttelse.

Tilstandsrapport

Pipe, ildsted og synlige komponenter har normal alders- og bruksslitasje.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en hvitmalt tretrapp med profilerte spiler, tette opptrinn og håndløper på veggen. Det ligger teppefliser i gangsonen i trappen.

Trapp til lagringsloft over garasje er utført som plassbygget konstruksjon i ubehandlet treverk.

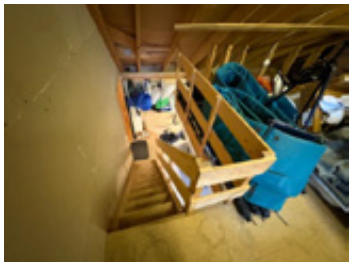
Vurdering av avvik:

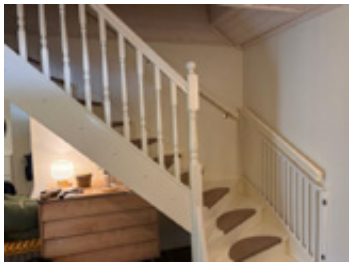
• Trappen til garasjeloftet mangler håndløper, har større åpninger mellom trinn og i rekkverk enn det som er tillatt, og høyden på rekkverket er lavere enn gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper, redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk, samt øke høyden på rekkverket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader.

Trappene har normal alders- og bruksslitasje.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.
Døren til loftstuen er kappet og tilpasset det oppforede gulvet.

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

Skyvedøren til kjøkkenet lar seg ikke åpne fullt, trolig fordi noe ligger i veien inne i karmen, dette må undersøkes nærmere ved å demontere dørbladet. Helhetlig er dørene vurdert til TG1.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det er ikke mottatt opplysninger fra eier om forekomst av insekter eller skadedyr innvendig i boligen. Registreringen er basert på forholdene som var synlige på befaringsdagen og utgjør ingen garanti for at skadedyr eller insekter ikke kan forekomme på et senere tidspunkt eller ha aktivitet som ikke var synlig under befaringen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Begge soverommene på loftet har skyvedørsgarderober og kottløsninger tilpasset skråtaket, med og uten hylleinnredning. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med opphengssystem for klær og kurver.





TG 2 Overflater i garasje

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og gips på vegger. Det er 2 stk leddet garasjeporter med elektrisk åpning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte skader på gipsveggene i garasjen, inkludert brudd og hull.

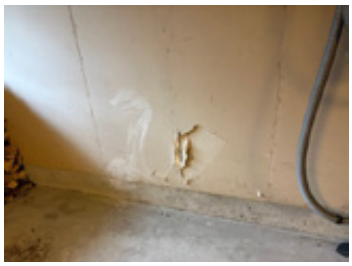
På loftet er det registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen og undertaksplaten, men det er ikke påvist forhøyet fukt ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

• Skader på gipsveggene bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde veggenes funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning, redusert brannmotstand og ytterligere skader på konstruksjonen.

Fuktskjolder i takkonstruksjonen og undertaksplaten bør følges med på over tid for å avdekke eventuell utvikling eller fuktproblemer.

Tilstandsrapport






VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1998 og har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene er flislagt opp til ca. 1 m høyde, med panel over og panel i skråtaket. Rommet har dusjkabinett, servant med skap, speil og toalett. Sluket er av plast, og membranen er ikke synlig i sluket. Rommet har spalte under døren og avtrekk fra det balanserte ventilasjonsanlegget.

Gulv og sluk under dusjkabinettet er undersøkt med bilder og kamera. Kabinettet kunne ikke flyttes på grunn av skråtaket og plasseringen av servanten. Deler av gulvet og veggene var derfor ikke direkte tilgjengelige, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Utførelsen i overgangen mellom flis og panel i våtsonene er ikke dokumentert.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

Vurdering av avvik:
• Badet og det opprinnelige vanntette sjiktet er fra byggeåret og tilstandsgrad 3 er gitt basert på alder.
For øvrig bemerkes:
• Én gulvflis har hakk.
• Det er ikke synlig fuge rundt servantavløpet.
• Gulvet har fall mot sluket, men fallet er mindre enn 1:100 over hoveddelen av rommet. Ved toalettet er det en mindre tendens til motfall, slik at lekkasjevann kan følge randsonen langs ytterveggen før det når sluket.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon, for å unngå risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling gjennom et eksisterende hull fra et tilstøtende garderobeskap mot veggen ved dusjhjørnet.

Fuktkvote i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1998 og har flislagt gulv med vannbåren varme og flislagte vegger med dekorborder. Rommet har innfliset hjørnebadekar, toalett, dusjhjørne med tett bunnramme og servantinnredning med helstøpt vask og benkeplate. Det er plastsluk i dusjen, men membranen er ikke synlig i sluket. Sluket under badekaret er skjult av det innflisede badekaret.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

Vurdering av avvik:
• Badet og det opprinnelige vanntette sjiktet er fra byggeåret og er ca. 28 år gammelt og tilstandsgrad 3 er gitt basert på alder.
For øvrig bemerkes:
• Gulvet er relativt flatt uten tydelig fall over hoveddelen av rommet, og tersklene er lavere enn den tette bunnrammen på dusjløsningen.
• Det er markante sprekker i flisefugene i dusjen og manglende fuge ved sluket.
• Enkelte veggfliser har bom, som tyder på mangelfull limdekning.
• Dørlisten ca. 5 cm fra dusjveggen har fuktpreg nederst. Eier opplyser at vann kan trenge ut i overgangen mellom veggen og dusjveggen ved dusjing.
• Det er hull i en veggflis ved vinduet etter et tidligere oppheng.
• Servantvasken har riss eller krakkelering under emaljen, speilet har kantmerker, og bare én av to spotter over speilet hadde lys ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon, for å unngå risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling gjennom et eksisterende inspeksjonshull i tilliggende konstruksjon mot badet. Målingen omfatter et begrenset kontrollpunkt og avklarer ikke resten av vegg- og gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt opptil ca. 20 vektprosent fukt i konstruksjonen, noe som er definert som fuktig/meget fuktig.
• Måleresultatene kan skyldes fukt fra veggen. En mulig alternativ kilde er fuktopptrekk fra betongplaten dersom det finnes utettheter eller sprekker. Kilden og skadeomfanget er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det forhøyede fuktnivået kan gi mugg, råte og svekkelse i skjulte materialer. Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig gjennom inspeksjonshullet.
• Konstruksjonen bør undersøkes videre av fagkyndig for å avklare fuktkilde, skadeomfang og nødvendige tiltak. Undersøkelsen bør omfatte veggen mot badet, svillen og tilslutningen mot betongplaten.

De målte fuktverdiene er høyere enn det som kan forklares med luftfuktighet alene. Årsak og omfang må avklares ved videre undersøkelser.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 1998 og har flislagt gulv med vannbåren varme. Vegger og himling er panelt. Rommet har innredning med skap, benkeplate, nedfelt stålvask, overskap og opplegg for vaskemaskin. Varmepumpe, tanker og tekniske fordelinger er plassert i rommet. Det er fall til sluk.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet og det opprinnelige vanntette sjiktet er fra byggeåret og tilstandsgrad 3 er gitt basert på alder.
For øvrig bemerkes:.
• Veggen bak vasken er utført med panel i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet må påregnes oppgradert med nytt dokumentert tettesjikt.
• Veggen bak vasken bør få en vannbestandig overflate som er egnet for våtsonen. Frem til oppgradering bør vannbelastningen begrenses.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



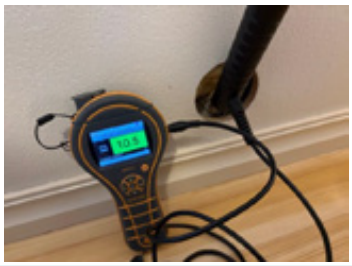
1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra soverommet direkte bak vasken på vaskerommet. Måleravlesningen var ca. 10,5 og ble vurdert som tørr i kontrollpunktet.

Inspeksjonshullet gir bare et begrenset innsyn. Selv om kontrollpunktet var tørt, kan fukt eller skader forekomme i andre skjulte deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra Norema er fra byggeåret og har profilerte trefronter, benkeplate i stein og nedfelt stålvask. Veggen over benkeplaten har hvitmalte fliser. Kjøkkenet har induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og fryser.

Koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn ble skiftet i 2016, etter opplysning fra eier.

Vurdering av avvik:
• Et par skapdører har åpnet seg i den limte sammenføyningen i hjørnene.
• Enkelte dører har avslitt lakk. Tidligere håndtak har etterlatt synlige monteringshull i skuffe- og skapfronter på underskapene.
• Sokkelen foran oppvaskmaskinen har avvikende farge fra de øvrige soklene.

Konsekvens/tiltak
• Åpne sammenføyninger bør utbedres for å hindre at skapdørene mister stabilitet eller får større skader over tid.
• Slitt lakk og synlige monteringshull kan utbedres ved sliping, sparkling og overflatebehandling for å forbedre kjøkkenets estetiske uttrykk.
• Sokkelen foran oppvaskmaskinen kan byttes ut eller tilpasses for å oppnå et mer ensartet utseende.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er redusert levetid og estetisk verdi på kjøkkeninnredningen.

TG2 etter NS 3600 punkt A.2.2.6 er satt på grunn av åpne limfuger i to skapdører og lokal slitasje på fronter og sokkel.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator fra Witt med komfyrvakt og avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.
Lys og vifte ble funksjonstestet ved kontrollen.

Ventilasjonshetten er opplyst skiftet i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet har adkomst fra kjøkkenet, det er belegg på gulvet og panel på vegger og i himlingen. Gulvet er oppforet i forhold til omkringliggende rom. Rommet har belysning og brukes som tørt oppbevaringsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig ventilasjonsspalte eller rist rundt kjølerommet, og veggen mot gangen er ikke utført som en fullverdig rom-i-rom-konstruksjon. Rommet har heller ikke sluk eller avløp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rom-i-rom-utførelse og luftespalte kan gi kondens og fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner dersom rommet kjøles ned.

Dersom rommet skal tas i bruk som kjølerom igjen, bør konstruksjonen undersøkes nærmere og nødvendig lufting og isolering etableres. Løsningen bør prosjekteres av fagkyndig.

Rommet er ikke utført som en fullverdig rom-i-rom-konstruksjon. Dette har særlig betydning dersom kjølefunksjonen tas i bruk igjen.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøleaggregatet er plassert i vaskerommet og vurderes å være fra byggeåret eller omtrent samme periode. Eier opplyser at aggregatet ikke har vært brukt i eiertiden. Det skal ha fungert ved siste bruk hos tidligere eier, men dagens funksjon er ukjent.

Aggregatet er ikke funksjonstestet. Innvendig tilstand og driftsfunksjon kan derfor ikke vurderes. Kjøper kan derfor ikke legge til grunn at kjøleanlegget fungerer. Dersom kjølerommet skal tas i bruk, bør aggregatet kontrolleres av kjøletekniker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system. Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet og fungerte ved kontrollen. På kjøkkenet er det grenuttak til oppvaskmaskin med stoppekran.

Større deler av vannledningsanlegget ligger skjult i vegger, gulv og andre konstruksjoner. Tilstanden er derfor vurdert ut fra synlige komponenter, og skjulte feil eller lekkasjer kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
- Rør-i-rør-kursene er ført ut gjennom panelt vegg uten synlig lekkasjesikring som leder lekkasjevann frem til et synlig og sikkert sted.
- Vannkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Ved lekkasje kan vann følge rørene tilbake inn i den panelte veggen uten å bli synlig tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og vannskader.
- Manglende merking kan forsinke avstenging og feilsøking ved lekkasje eller vedlikehold.

- Det bør etableres en løsning som leder eventuell lekkasje fra rør-i-rør-kursene synlig og til et sikkert sted.
- Vannkursene bør merkes tydelig.

TG2 etter NS 3600 punkt A.2.13.1 er satt fordi lekkasje fra de skjulte vanninstallasjonene ikke er tilrettelagt for synliggjøring. Manglende merking reduserer også oversikten over kursene.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Villavent. Eier opplyser å ha filteravtale og at det er skiftet filter minst én gang i året. Kjøkkenavtrekket er tilknyttet det balanserte anlegget.

Kontrollen var visuell. Innvendige kanaler, luftmengder, innregulering og anleggets fulle funksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsaggregatet er fra byggeåret og er ca. 28 år gammelt.
• Luftespalten under døren til loftstuen er ca. 3 mm, noe som anses som utilstrekkelig for å sikre god luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsaggregatets alder gir usikker gjenværende funksjons- og brukstid og økt risiko for driftsstans.
• En luftespalte på ca. 3 mm kan begrense luftvandringen fra rommet og redusere ventilasjonens funksjon.

• Ventilasjonsanlegget bør følges opp med service, og fornyelse av aggregatet bør planlegges på grunn av alderen.
• Luftespalten under døren til loftstuen bør økes eller luftoverføringen løses på annen måte.

TG2 etter NS 3600 punkt A.2.12.1 er satt fordi ventilasjonsaggregatet er fra byggeåret og ca. 28 år gammelt. Alderen gir usikker fremtidig funksjon, og den knappe luftespalten ved loftstuen kan begrense luftoverføringen til rommet.



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

Beskrivelse

Boligen har luft-til-vann-varmepumpe med innedel, tankanlegg fra Nibe og kurser for vannbåren varme. Det er opplyst at varmepumpen og tankanlegget ble montert i 2022, mens tilhørende røropplegg og nedstøpte sløyfer er opprinnelige.

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

Anlegget har hatt årlige servicer utført av Fjordane Varmepumpeservice. Eier opplyser om at siste service var i april 2025

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmepumpe luft-til-luft

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, med innedel plassert i hall.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstanker er en del av installasjonen tilknyttet varmepumpe og vannbåren varme, og var ny i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Boligen har vannbåren varme i gulvene i 1.etasje foruten bod, samt på bad i 2.etasje.
Røranlegget og de nedstøpte sløyfene er fra byggeåret, mens luft-til-vann-varmepumpen og termostater er opplyst ny i 2022. Det er stoppekraner på de ulike kursene inn og ut av varmepumpen.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere vannbårne varmesystemer inngående. Vurderingen er basert på en visuell undersøkelse av tilgjengelige ventiler og synlige deler av systemet ved befaringstidspunktet. Det utføres ingen tekniske tester eller analyser av systemets funksjonalitet eller ytelse. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at det ikke er gitt opplysninger om feil/avvik på anlegget, og at det ikke er noen synlige avvik ved ventilene ved befaringstidspunktet.

For en mer omfattende vurdering av tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert rørlegger eller fagkyndig med spesialkompetanse på vannbårne varmesystemer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i vaskerommet og har automatsikringer fra byggeåret. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det er installert smartstyring og elbillader.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst om el.kontroll utført i 2016.

Det elektriske anlegget er vurdert gjennom den forenklede og begrensede kontrollen som inngår i tilstandsanalysen. Kontrollen er ikke en fullstendig elkontroll, og skjulte feil kan ikke utelukkes.



⚠ Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og brannvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

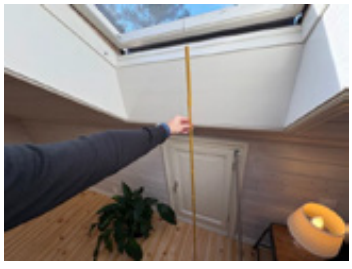
Takvinduene på soverommene på loftet er plassert ca. 1,7 m over gulvet, noe som er høyere enn kravet på 1 m. Vinduer i den tilstøtende loftstuen har tilfredsstillende åpningsmål og plassering.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at rømningsvei er planlagt via loftstuen. Hovedanbefalingen er at soverom skal ha rømningsmulighet direkte ut.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelse og vurdering av brannsikkerheten med dagens løsning.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan medføre økt risiko for personskade eller tap av liv ved brann, samt at boligen ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drensmasser og drenering fra byggeåret.
Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drensledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.
Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong.

Grunnmuren er i liten grad synlig fordi deler er skjult av terrasser, og fordi det er liten synlig høyde mellom terreng og kledning. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige flater, og skjulte skader eller sprekker kan ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har plen mot sør og vest, tett tujahekk mot veien og innslag av furutrær, bjørketrær, bed og busker. Deler av tomten har preg av naturtomt. Det er belegningsstein rundt boligen, på tunet, foran garasjen og videre mot baksiden.

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for flom eller skred i kartdata for denne eiendommen.

Vurdering av avvik:
- Utenfor kjøkkenet er det tett vegetasjon langs grunnmuren, med vekst helt inn til kledningen.
- Belegningssteinen rundt boligen har ujevnheter og søkk. Området var tørt ved befaringen, men det kan oppstå lokale vannansamlinger ved nedbør.

Konsekvens/tiltak
- Vegetasjon helt inntil kledning og grunnmur holder på fukt, hindrer uttørking og vanskeliggjør vedlikehold.
- Søkk i belegningssteinen kan samle vann og gi økt fuktbelastning mot bygningen og videre setninger i dekket.

- Vegetasjon ved kjøkkenveggen bør fjernes eller beskjæres slik at det blir avstand til kledning og grunnmur.
- Søkk og ujevnheter i belegningssteinen bør avrettes dersom det oppstår vannansamlinger.

TG2 etter NS 3600 punkt A.3.22.3 er satt fordi søkk og ujevnheter i belegningssteinen gir mulighet for lokale vannansamlinger. Vegetasjonen tett inntil kledningen øker også fuktbelastningen.

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

Beskrivelse

Avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.
Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Trappen til garasjeloftet mangler håndløper, har større åpninger mellom trinn og i rekkverk enn det som er tillatt, og høyden på rekkverket er lavere enn gjeldende krav.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Takvinduene på soverommene på loftet er plassert ca. 1,7 m over gulvet, noe som er høyere enn kravet på 1 m. Vinduer i den tilstøtende loftstuen har tilfredsstillende åpningsmål og plassering.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at rømningsvei er planlagt via loftstuen. Hovedanbefalingen er at soverom skal ha rømningsmulighet direkte ut.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å hindre snø- og isras, slik at risiko for personskader, samt skade på eiendom og installasjoner, reduseres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere håndløper, redusere åpninger mellom trinn og i rekkverk, samt øke høyden på rekkverket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader.

• Det anbefales nærmere undersøkelse og vurdering av brannsikkerheten med dagens løsning.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan medføre økt risiko for personskade eller tap av liv ved brann, samt at boligen ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

263 m²/263 m²

Enebolig: Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Loftstue, Lagerrom, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kjølerom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 400 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furehogen 4 ,6847 VASSENDEN 155 m² 2006 5 sov	07-09-2026	5 300 000	**6 000 000**		6 000 000	**38 710**
2	Furehogen 2 ,6847 VASSENDEN 209 m² 2004 5 sov	05-03-2023	5 950 000	**5 950 000**		5 950 000	**28 469**
3	Hjelmbrekkevegen 75 ,6847 VASSENDEN 242 m² 2004 5 sov	13-05-2025	5 950 000	**6 700 000**		6 700 000	**25 969**
4	Sagevegen 68 ,6847 VASSENDEN 226 m² 1989 3 sov	16-10-2025	5 000 000	**5 850 000**		5 850 000	**24 477**
5	Furehogen 59 ,6847 VASSENDEN 236 m² 2007 6 sov	16-10-2023	5 900 000	**5 200 000**		5 200 000	**22 034**
6	Storetrævegen 50 ,6847 VASSENDEN 204 m² 1997 4 sov	01-09-2023	4 600 000	**4 400 000**		4 400 000	**21 569**
7	Furehogen 64 ,6847 VASSENDEN 198 m² 1989 5 sov	10-09-2024	4 800 000	**4 200 000**		4 200 000	**19 718**
8	Sagevegen 68 ,6847 VASSENDEN 226 m² 1989 3 sov	29-10-2019	3 980 000	**3 980 000**		3 980 000	**16 653**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, boligforsikring, feiing (hvert andre år). Opplyst av eier.	Kr.		30 519
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 100 000
Installert luft- til- vann varmepumpe	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 100 000**

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

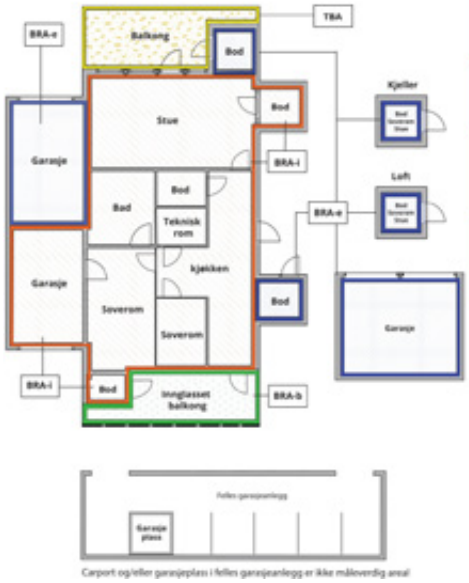
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	85			85	
1. Etasje	178			178	67
SUM	**263**				**67**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, loftstue, lagerrom over garasje		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom/teknisk rom, soverom, soverom 2, kjølerom, bod, garasje		

Kommentar

• Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

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

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

• I areal for loftsetasje inngår ca. 10 m2 med måleverdig areal som ligger over garasjen, måleverdig del av loftet i boligen er ca. 75 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punktet "Tilbygg/modernisering".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert at vindusflate/lysinnslipp i loftstuen og soverommene på loft samt minste soverommet i 1.etasje er mindre enn 10 % av BRA i rom for varig opphold. Ut fra dagens krav vurderes lysforholdene derfor som ikke tilfredsstillende, jf. TEK17 § 13-7. Rom for varig opphold skal i tillegg ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn, jf. TEK17 § 13-8.

Soverommene på loft har takvinduer som er plassert høyere enn 1m over gulv.
Etter dagens krav skal boenheter ha tilfredsstillende rømningsmuligheter som gir personer i boligen mulighet til å komme seg raskt og sikkert ut ved brann eller annen faresituasjon. Rømning skjer normalt via dør til det fri, trapperom, svalgang eller annen godkjent rømningsvei. Rømningsvei skal være tilgjengelig, oversiktlig og kunne benyttes uten bruk av nøkkel eller spesialverktøy.

Dersom boenheten går over flere plan, skal hvert plan ha tilfredsstillende rømningsmulighet. Plan med rom for varig opphold skal enten ha direkte utgang til terreng, tilgang til godkjent rømningsvei, eller vindu/balkong som er egnet for rømning og redning. Rømningsvindu skal være lett å åpne, ha tilstrekkelig fri åpning og være plassert slik at det er praktisk mulig å benytte ved evakuering. Avstand fra gulv til underkant av fri åpning bør normalt ikke være over 1,0 meter, med mindre det er etablert løsninger som gir tilsvarende sikker og enkel rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Jarle Eikenes	Takstingeniør
	Vegard Holmelid Stokke	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	356	102		0	1041.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tynningshogen 18

Hjemmelshaver

Eikeset Henriette Holmelid, Stokke Vegard Holmelid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Tynningshogen på Vassenden, med kort avstand til barne- og ungdomsskole, idrettshall, barnehager, treningssenter, golfanlegg
og skianlegg. Det er ca. 18 km til Førde som innehar et bredt utvalg av offentlige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse.

Hjellbrekkefeltet
Nasjonal arealplanID: 4647_14311975001
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 08.10.1975

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/76

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590

Om tomten

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng. Tomten har plen mot sør og vest, tett tujahekk mot veien og innslag av furutrær, bjørketrær, bed og busker. Deler av tomten har preg av naturtomt. Det er belegningsstein rundt boligen, på tunet, foran garasjen og videre mot baksiden.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften er gjennomgått 21.10.2026, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Eiendommen er registrert med to hjemmelshavere, hver med en ideell eierandel på 1/2. Eiendommen ble opprettet ved fradeling fra gnr. 356, bnr. 12 den 15.07.1997.

Det er tinglyst to pantedokumenter på eiendommen, med Statens pensjonskasse og EiendomsMegler 1 Sogn og Fjordane AS som panthavere.
Det er i tillegg tinglyst en rådighetsbegrensning datert 30.09.2026, som innebærer at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra EiendomsMegler 1 Sogn og Fjordane AS.
Eventuelle eldre servitutter tinglyst på hovedbruket før fradeling fremgår ikke nødvendigvis av denne grunnboksutskriften.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
1 918 000

Formuesverdi
1 318 094

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Watercircles Forsikring	101487523	Fullverdi	8 737 408	11 015

Kommentar
Villa Elite og innbo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.10.2026	Opplegg til varmepumpe. Ekstra stikkontakter. Elbillader.	Gjennomgått		Nei
Eier, fakturaer mm.			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Stokke, Vegard Holmelid
23.10.2026
Signed
bankID

Eikeset, Henriette Holmelid
23.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henriette Holmelid Eikeset

Vegard Holmelid Stokke

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tynningshogen 18
6847 Vassenden

4647-356/102/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det er sprekker i fugene mellom flisene i dusjen på badet i 1. etasje.
Den ene dusjdøren mangler to henglser og har hoppet av skinnen på badet i 1. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier opplyste om at is og snø gjorde skade på takstein og undertak våren 2022 slik at det kom vatn inn på badet rett under. Ny takstein vart lagt på med det same slik at taket vart tett før tømrarfirma kunne komme og utbetre skaden på undertaket. Skaden er
utbetra av faglært tilsett i tømrarfirma.

Tidligere eier opplyste om at et takvindu ble byttet i 2020.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: GDM Bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av undertak av GDM Bygg AS
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Sunnfjord Glass og byggteknikk.
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Se punkt 4.
   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

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

• **Ja**

Bytte av takvindu i 2020. Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Snopestad Bygg og Service

   Beskrivelse av arbeidet: Bygde ny og utvidet hovedterrasse utenfor kjøkken /stue.

---

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

• **Ja**

Tidligere eier opplyste om at fliser i døropning frå entre til bod har sprekk. Det var slik då dei kjøpte bustaden i 2005, og dei gjorde ikkje noko med det. Det har ikkje utvikla seg sidan

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Fjordane Varmepumpeservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny luft-til-vann varmepumpe for vannbåren varme og bytte av alle termostater.

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

- **Ja**

Tidligere eier opplyste om at glasset i peisdøren hadde en sprekk og ble derfor skiftet.
Byttet pakning i peisdøren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet pakning i peisdøren

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sunnfjord Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til luft-til vann varmepumpe. Legge opp egen kurs til 15A utedel og egen 32A til innedel. Signalkabel mellom innedel og utedel i 2022.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Henden Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert ladeboks for EL-bil i garasjen og montert ekstra stikkontakt på bad og soverom oppe

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Ja**

Tilstandsrapport ved salg i 2022. Utarbeidet av Verdsett AS

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371103**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10008166**
Gårdsnummer **356**	Bruksnummer **102**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **267,0 m²**	Oppvarma bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **126,45 kWh/m²**

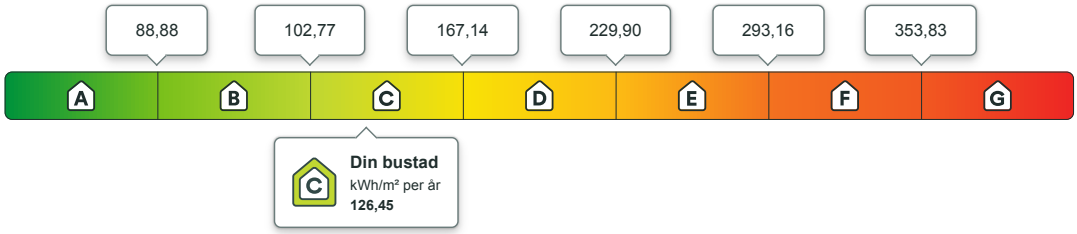
Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
26 866,17	**130,42**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no



Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**



Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune: Jølster

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse): Terje Sunde
6840 Vassenden

Byggherre (namn, adresse): Terje Tytingvåg
6840 Vassenden

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hjellbrekke	56	102		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
31.07.-97	Nybygg	Bustadhus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Komite for plan- og næring	21.08.-97	PLB 061/97

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

[x] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Merknader

Avsluttande byggningsmessige arbeid pågår (garasje)
Utaomhusarbeider skal utførast i sumar.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato): September 1998

Underskrift

Stad: Skei

Dato: 20.04.1998

Stempel/underskrift: Sveinar Sunde

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
[x] ansvarshavande	Terje Sunde	6840 Vassenden
[ ] andre		

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-92

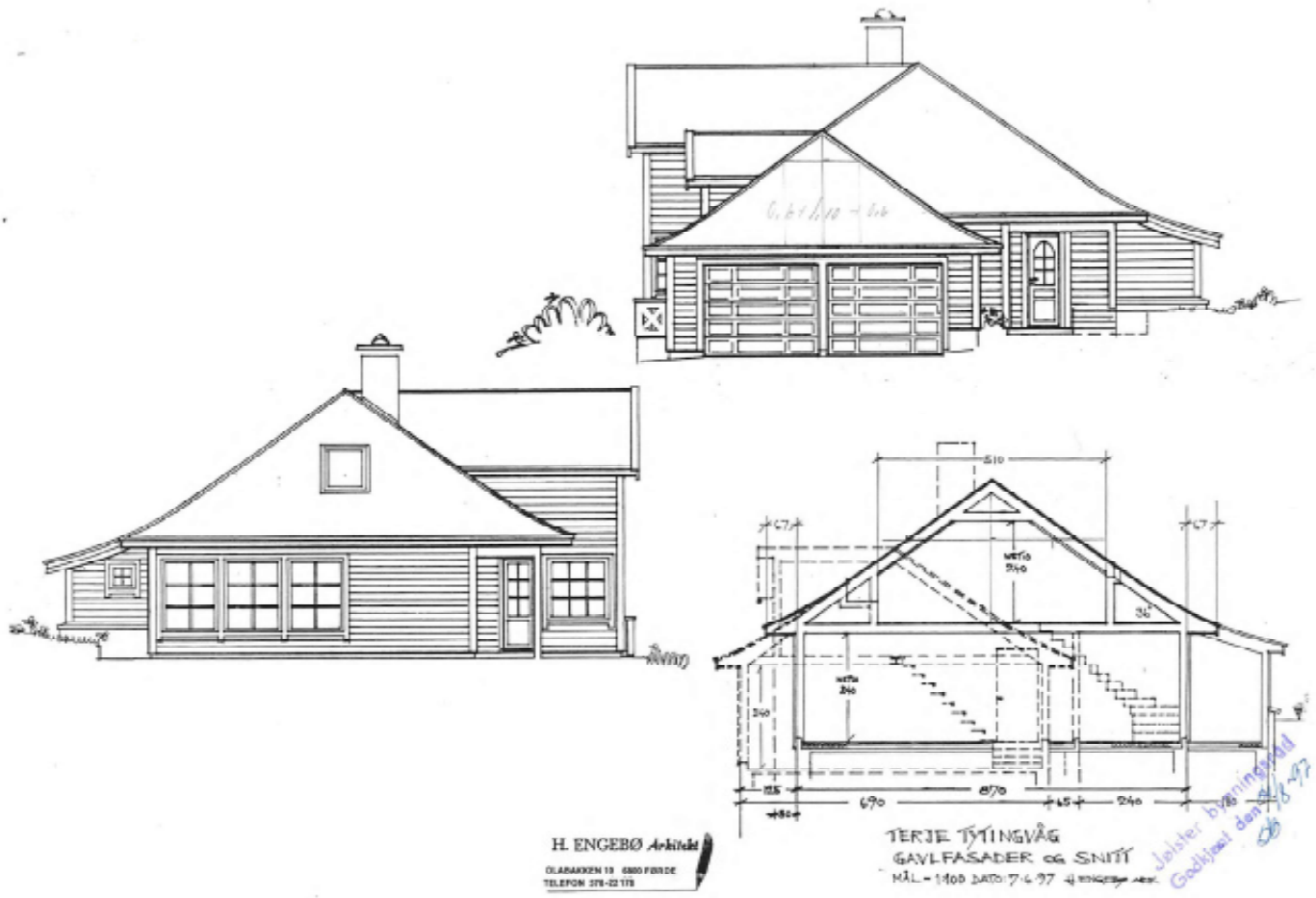


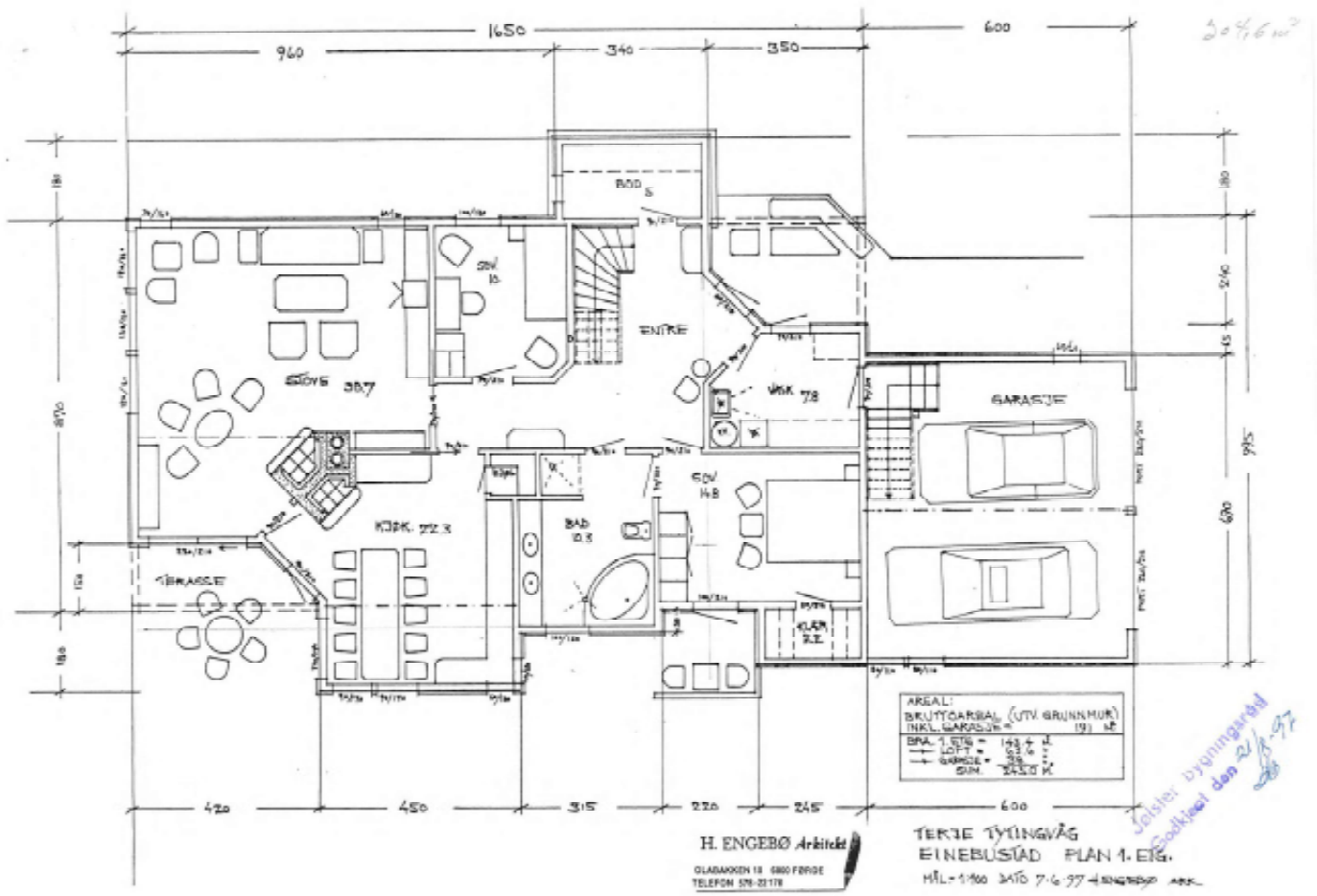


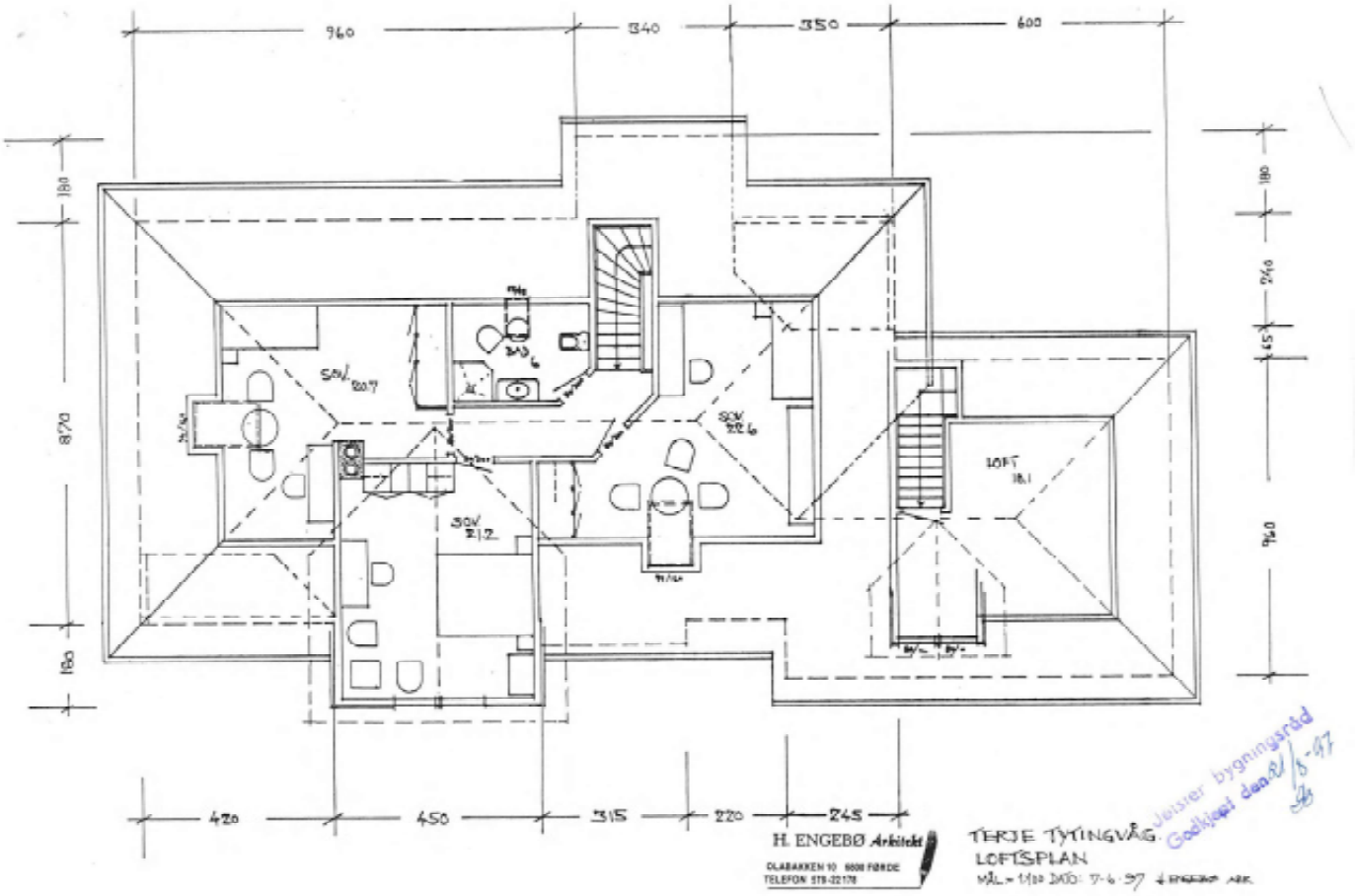
H. ENGEBØ Arkitekt
OLABAKKEN 13 6800 FØRDE
TELEFON 576-22178

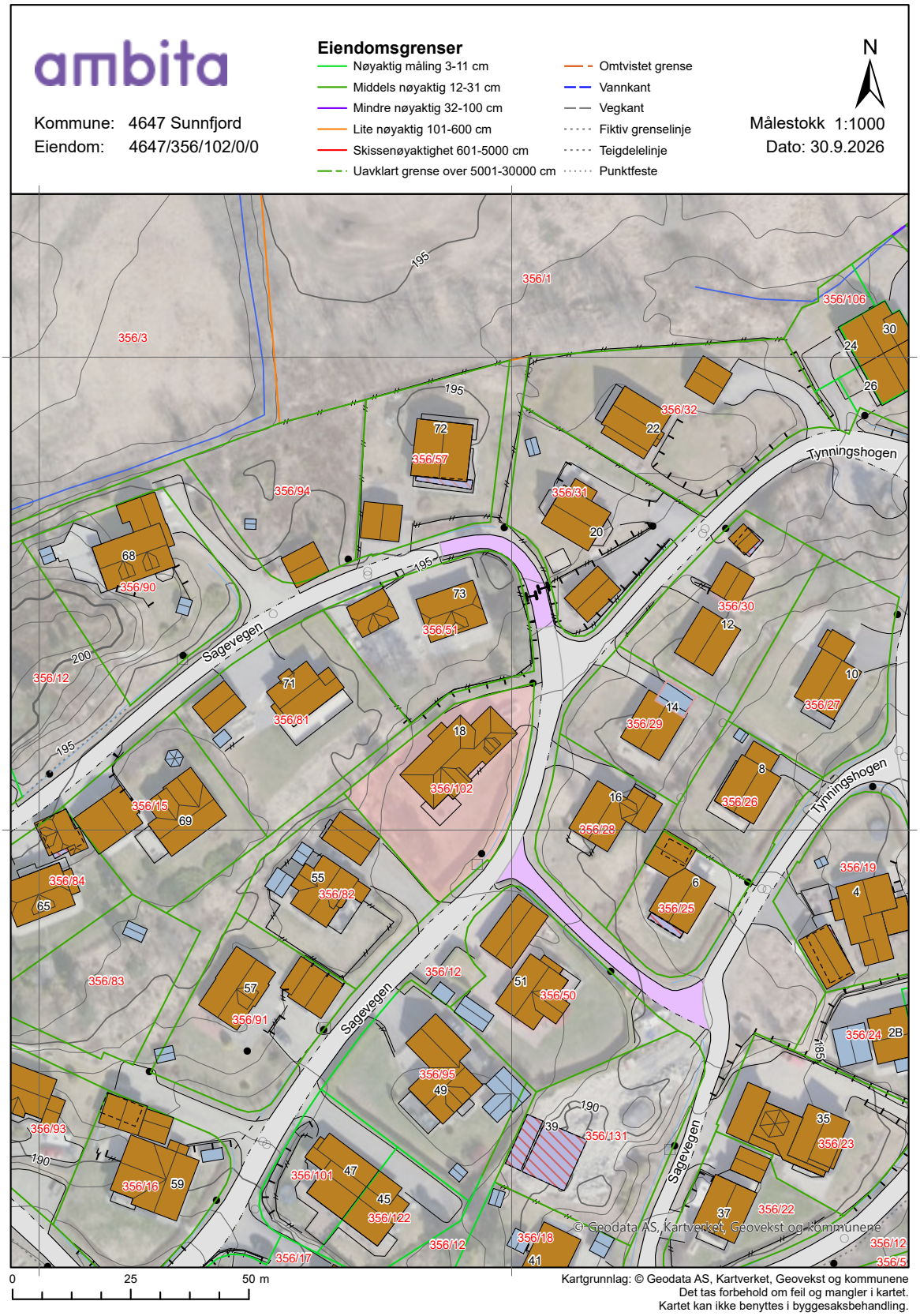
TERJE TYTINGVÅG
LANGFASADER
MÅL.= 1/100 DATO: 7.4.97 ENGEBØ ARK.

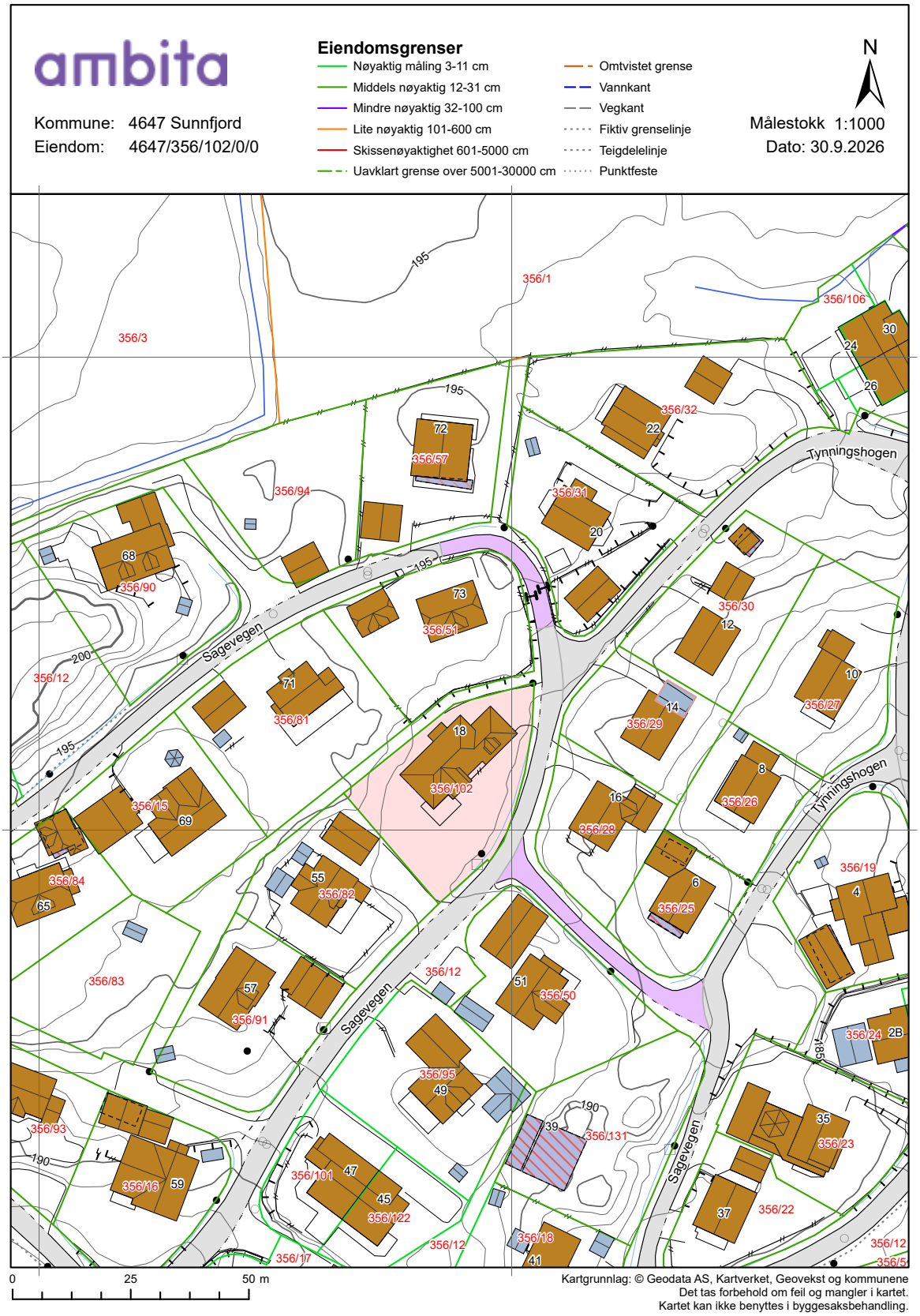
Jølster bygningsråd
Godkjent den 21/8 97


H. ENGEBØ Arkitekt
TERJE TYTINGVÅG
GAVLFASADER og SNITT
Jelster bygningsråd
Godkjent den

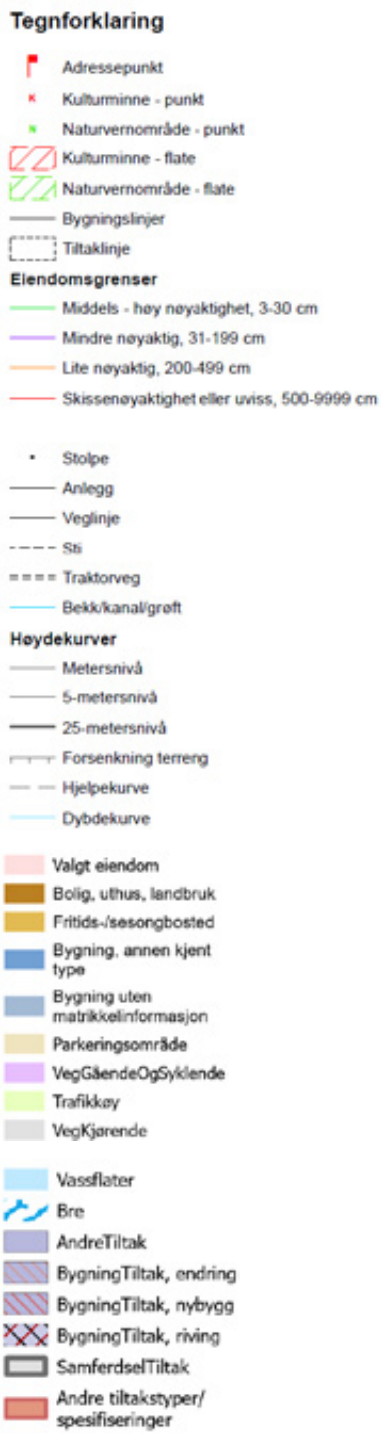

1650
960
340
350
600
BOD 5
GANG 15
ENTRE
STUE 38.7
VASK 7.8
GARASJE
KJØK. 22.3
BAD 10.5
SOV 14.8
TERRASSE
420
450
315
220
245
600
AREAL:
BRUTTOAREAL (UTV. GRUNNMUR) INKL. GARASJE =
BRA 1. ETG =
LOFT =
GARASJE =
SUM
H. ENGEBØ Arkitekt
OLADAMMEN 13 6800 FØRDE
TELEFON 570-22178
TERJE TYLINGVÅG
EINEBUSTAD PLAN 1. ETG.
MÅL: 1:100 DATO 7-6-97


960
840
350
600
180
870
180
420
450
315
220
245
SOV
SOV
LOFT
H. ENGEBØ Arkitekt
OLABAKKEN 10 6800 FØRDE
TELEFON 57922178
TERJE TYTINGVÅG
LOFTSPLAN
Godkjent dato 21/8-97


ambita
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/356/102/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026
Sagevegen
Tynningshogen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/356/102/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026
Sagevegen
Tynningshogen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



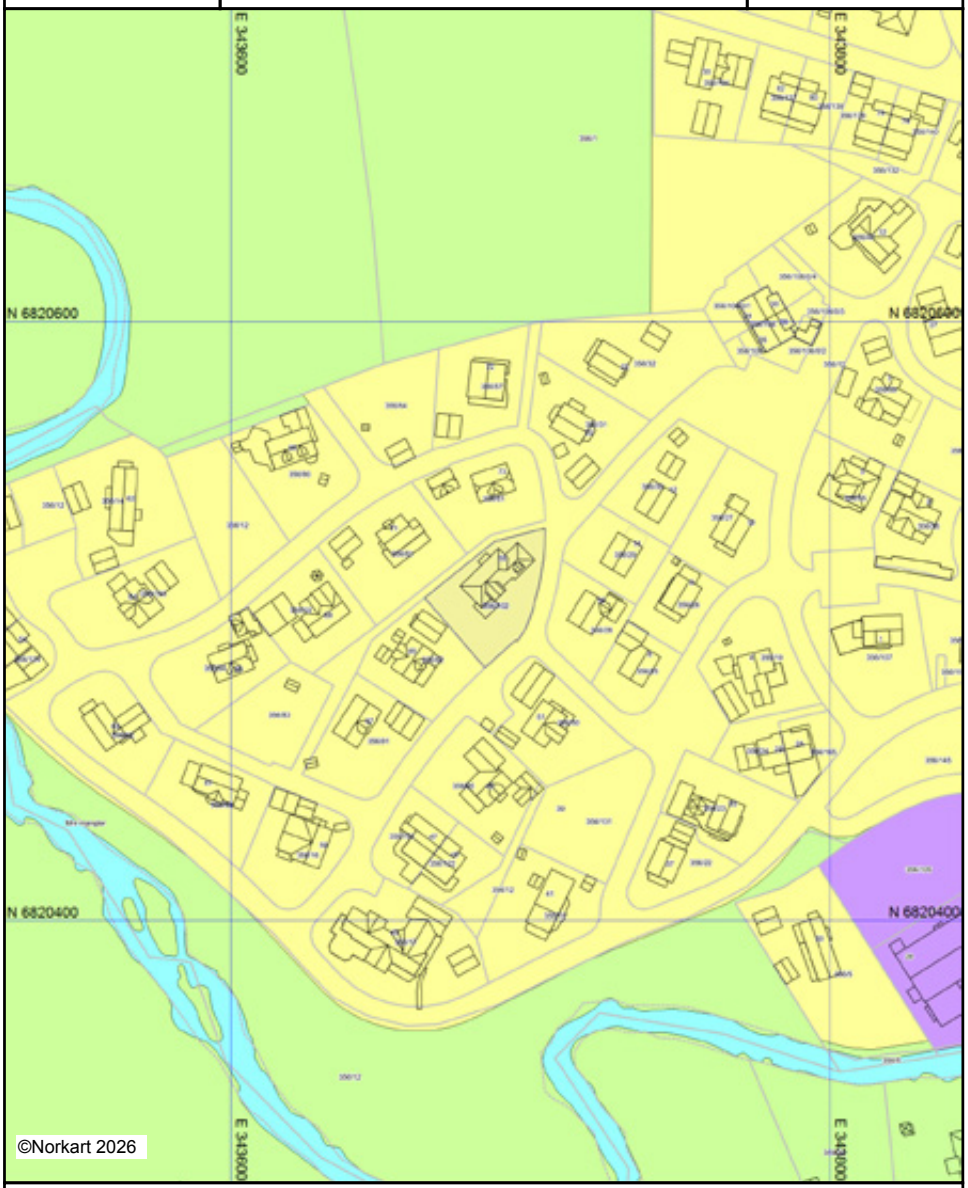
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 356/102
Adresse: Tynningshogen 18
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



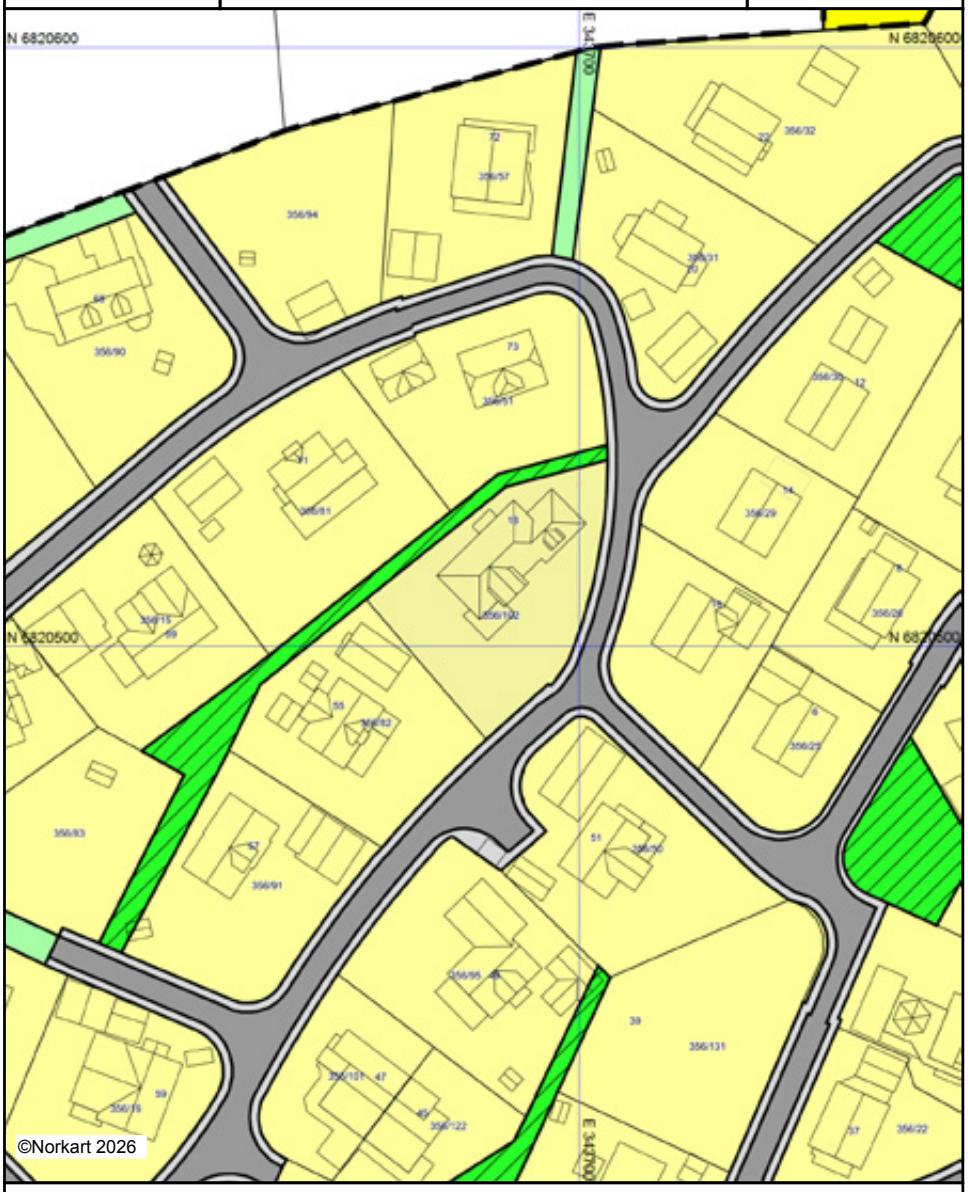
Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 356/102
Adresse: Tynningshogen 18
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSFØRESEGNER.

HJELMBREKKE bustadfelt.

1. GENERELT.

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrensene. Innanfor denne grensa er arealet regulert til:

- Byggeområde for: - bustader
  - offentlege bugning
  - industri.
- Trafikkområde: - køyreveg
  - gang- og sykkelveg
  - kollektivtrafikk
- Friområde
- Spesialområde: - frisiktson
  - forminne
  - kommunaltekniske anlegg
- Fellesområder: - felles avkøyrsle
  - felles parkering
  - felles leikeplass

2. BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER.

2.1 Arealet skal byggast ut med bustadhus med tilhøyrande garasjer og parkeringsplassar.

2.2 Arealet skal byggast ut med frittliggande einebustader, men kjedehus og vertikaldelte bustader kan godkjennast på tomter som naturleg let seg dele i paralellar, eller på tomter som blir slått saman. Bygningsrådet kan vise slik utbygging til tomter som høver til denne bustadforma.

2.3 Bustader kan oppførast i inntil 1 ½ høgd,eller 1 høgd med innreia underetasje der terrenget høver for slik utbygging.

2.4 Kvar bustad skal ha plass for garasje og kvart husvære skal ha ein biloppstillingsplass på eiga tomt. Det same gjeld for tomtar der bygningsrådet godkjenner vertikaltdelte bustader.

3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

3.1 Bygningar kan oppførast i ei høgd, evt. med innreia underetasje.

4. BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI.

4.1 Arealet skal nyttast til lager eller småindustriverksemd og anlegg som knyter seg til dette.
4.2 Verksemda må ikkje verke sjenerande på kringliggande bustadfelt med støy,lukt eller anna forureining. Skjemmande teknisk anlegg skal skjermast av murar eller anna innhegning dersom dei ikkje kan innebyggast.
Det same gjeld evt. naudsynt lagerplass.

4.3 Bygningar for lager og industriverksemd kan oppførast med maksimal gesimshøgd 9 m.

4.4 Tomtar kan utbyggast med inntil 50 % av tomtearealet. All parkering og av-/pålessing av varer skal finne stad på eigen grunn.
Den del av tomta som ikkje vert nytta til bygging eller internt trafikkareal, skal opparbeidast til plen eller plantast.

5. TRAFIKKOMRÅDE.

5.1. Hovedtilkomstvegane skal vere avkøyringsfri, og kvar einskild tomt skal sålangt det er mogeleg, byggast med påkøring frå sidevegar.

5.2 Veg for kollektivtrafikk kan ikkje nyttast av andre køyrety.

6. FRIOMRÅDE.

6.1. På arealet kan det ikkj oppførast andre bygningar enn det som har tilknyting til bruken av arealet.

6.2 På friområdet ved avkøyringa til feltet er det tillatt å oppføre busskur.

7. SPESIALOMRÅDE.

7.1 Arealet for forminne skal ikkje rørast, men skråning skal ryddast og tilplantat med låge buskvekstar.

7.2 Arealt for høgdebasseng skal gjeradast inn, og skal haldast ryddig.

8. FELLESOMRÅDE.

8.1 Fellesområde er felles avkøyrsle,parkering og leikeplass for fleire eigedomar.

9. SAMS FØRESEGNER.

9.1 Alle tre innanfor området skal bevarast så langt det er råd.

9.2 Alle bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggeliner.

9.3 Innhegning eller gjerde rundt dei einskilde tomtar skal meldast til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høgde, byggemåte og farge på gjerde.

9.4 Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande er det ikkje høve til å opprette private servituttar som strider mot desse føresegnene.

9.5 Innanfor råma av plan- og bygningslova, kommunen sine føresegner til lova og departementet sine byggeforskrifter kan bygningsrådet gjere inntak frå reguleringsføresegnene i høve det er særlege grunnar for det.

TYNNINGSHOGEN 18

Nabolaget Langhaugane/Hjellbrekke - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fluge Totalt 8 ulike linjer	**5 min** 0.5 km
Førde lufthamn, Bringeland	**34 min**
Bergen Flesland	**140.6 km**

SKOLER

Vassenden skule (1-10 kl.) 236 elever, 15 klasser	**5 min** 3.6 km
Mo og Øyrane vgs - avd. Mo 200 elever, 14 klasser	**9 min** 8.3 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	**18 min** 17.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Spar Jølstraholmen	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

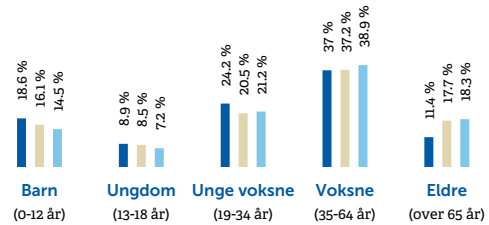
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Langhaugane/Hjellbrekke	904	384
Sunnfjord kommune	22 116	11 077
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vassenden barnehage (0-5 år) 33 barn	**4 min** 0.4 km
Langhaugane barnehage (1-5 år) 65 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Jølstraholmen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**12 min** 1.1 km
Coop Marked Vassenden PostNord	**4 min** 2.8 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

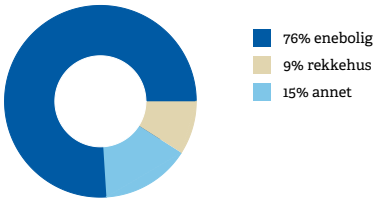
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Hjellbrekke ballbinge Ballspill	**3 min** 0.2 km
Hjellbrekke handballbane Ballspill	**5 min** 0.4 km
Spenst Førde	**20 min**
Puls Førde	**22 min**

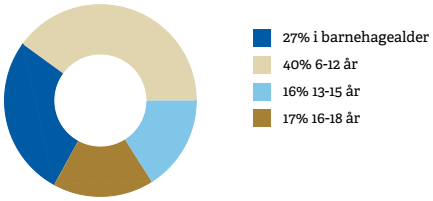
BOLIGMASSE



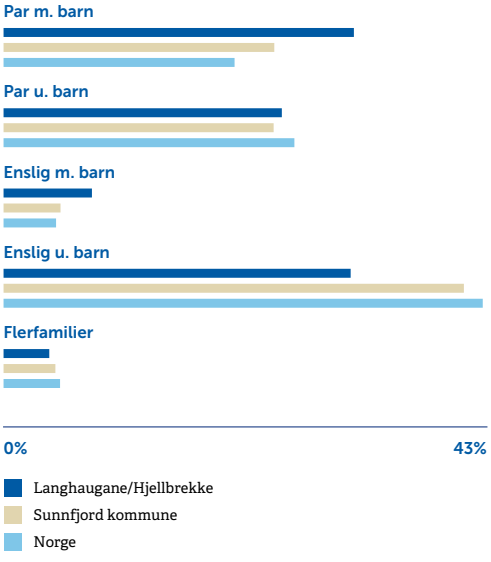
VARER/TJENESTER

Handelshuset	**20 min**
Apotek 1 Brulandsvellene	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

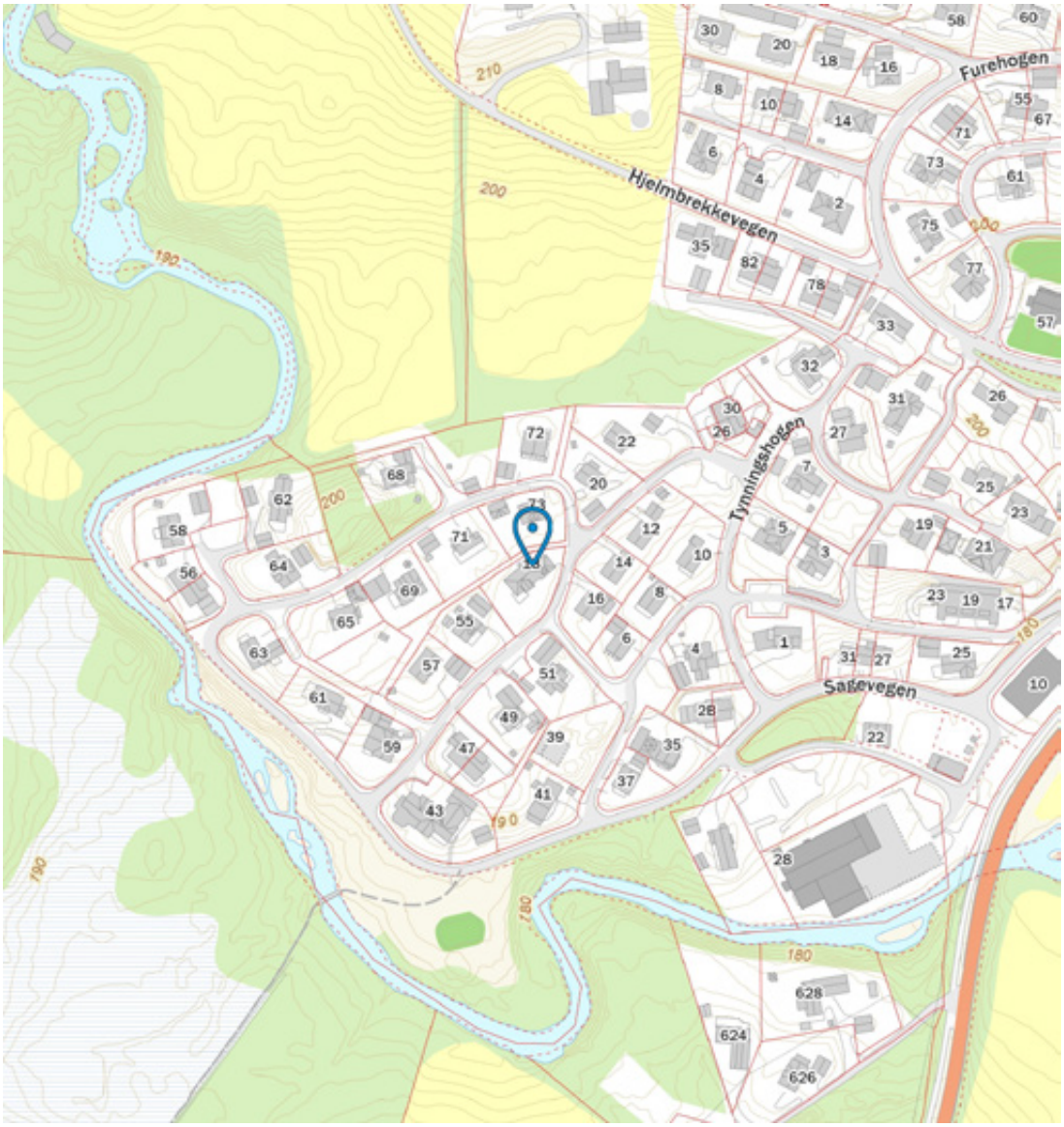


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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 2026





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 2026

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekka kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel "**kontakt meg!**" i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

Kunden skal alltid føle seg ivaretatt. Eg er her for å hjelpe deg med å realisere draumar og skape ei trygg framtid.

- Irene

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Irene** eller ein av dei andre rådgjevarane i Førde vil hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det passar deg. Ring: 57 82 97 00 eller gå inn på **ssf.no**

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

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

Tynningshogen 18, 6847 VASSENDEN
Gnr 356, bnr 102, , i Sunnfjord kommune.
Oppdragsnr. 2000260234 / Lisbeth Aasen Andersen

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 2000260234
Sist oppdatert 23.10.2026

Lisbeth Aasen Andersen
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 416 77 890
E-post: Lisbeth.andersen@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no