

Velkomen til

Vadheimsvegen 2967, 6996 Vadheim

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Nabolagsprofil	26
Planteikning	29
Tilstandsrapport	32
Energiattest	99
Help boligkjøperforsikring	105
Forbrukerinformasjon om budgiving	108
Budskjema	109

Velkomen til

Vadheimsvegen 2967, 6996 Vadheim

Småbruk med stort potensial | Tomt på 281 dekar| Usjenert plassering i Ytredalen

Velkommen til Vadheimsvegen 2967 - Eit lite småbruk i landlege omgivelser

Eigedomen ligg fint til i Ytredalen og strekkjer seg over heile 281 dekar fordelt på fleire teigar i dalføret. På tunet finn du ein einebustad frå 1981, som er bygd over to etasjar og har ei praktisk innredning. Huset har eit generelt behov for oppgradering, og gir dermed ein god sjanse til å forme staden slik du sjølv vil.

Verdt å merke seg:
Stor eigartomt på over 281 dekar.
Flott utsikt nedover dalføret
Integrert garasje i huset.
Terrasse med utgang frå stova.
Fiskerett i Drægebøvatnet og Lona
Konsesjonspliktig med bu- og driveplikt



Les salsoppgåva nøye

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	1 990 000
Kostnader	kr	64 800
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 054 800

BRA Total/BRA-i	165/136 m²
Antal soverom	2
Eigedomtype	Småbruk, konsesjonspliktig
Eigarform	Eigd
Tomtetype	Eigd
Byggeår	1981
Energimerking	Bokstav: E, oransje



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Vadheimsvegen 2967, 6996 Vadheim

Registernemning
Gnr 152, bnr 3, i Sunnfjord kommune.

Eigedomtype
Småbruk, konsesjonspliktig

Byggeår
1981

Tilkomst
Enkel adkomst inn på eigedomen frå E39. Avkjørsle og gardsveg opp på tunet delast med nabobruka.

Plassering
Småbruket ligg på Senneseth i Sunnfjord kommune, i botnen av ein trong dal med bratte fjellsider på begge sider. Huset er plassert litt opp frå dalbotnen, med ope jordbrukslandskap framfor seg og skog tett innpå i bakkant. Frå terrassen ser ein utover dalen og fjella som reiser seg på kvar side. Det er stille her, med få naboar.

Naturen er det som definerer kvardagen her. Skog og fjell startar rett ved tomtegrensa, og frå eigedomen er det direkte tilgang til terrenget rundt. Næraste busstopp er Drægebø, berre eit par minutts gange unna, med ruter mot både Vadheim og Sande. Joker Vadheim nås med bil på under fem minutt. Sande skule (1.-10. klasse) ligg om lag ti minutt unna med bil, og det finst barnehage i Vadheim i same avstand.

Førde, som er regionsenteret i Sunnfjord, nås med bil på rundt tjuefem minutt. Der finn ein eit fullstendig servicetilbod, vidaregåande skular og Førde lufthamn, Bringeland. For den som søkjer ro, natur og avstand frå tettstad, er dette ein stad der ein verkeleg får det.

Innhald
Bustaden går over to plan med følgjande innhald:
Underetasje: Vindfang, gang, stove/kjøkken (ikkje godkjent for varig opphald), soverom, bad/vaskerom og to boder.
1. etasje: Gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken og stove.

Det er i tillegg ein integrert garasje og ei utebod i underetasjen.

Eigedomen har terrassar på totalt 37 m².

Det ligg føre godkjende og byggemelde teikningar for bustaden datert 19.08.1981. Dagens planløysing avvik frå desse. Eit rom i underetasjen er i dag innreidd som stove/kjøkken, men er på teikningane godkjent som disponibelt rom (tilleggsdel). Slik bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel er normalt søknadspliktig.

Seljar påtek seg ikkje ansvar for å byggjemelde eller få godkjent omgjeringa i ettertid. Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor eigar, til dømes krav om tilbakeføring, krav om omsøking, ilegging av overtredingsgebyr m.m. Kommunen kan krevje at gjeldande forskrifter og regelverk blir lagt til grunn ved eventuell omsøking. Dette kan mellom anna innebere krav til

takhøgd, lysflate, ventilasjon, rømningsveg, brannsikring, storleik på uteareal, tal på parkeringsplassar mv.
Uavhengig av kva reaksjonsform kommunen måtte nytte, er dette kjøpar sitt ansvar og risiko.

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
Bustad over to plan på Nedre Drægebø, plassert i eit dallandskap med fjell på alle kantar. Bygningen frå 1981 har to fulle etasjar med stove, kjøkken, soverom og bad på kvart plan, det er adkomst mellom etasjane via innvendig trapp og bustaden fungerer (og er registrert) som ein bueinig. Overflater og innreiing ber preg av byggeåret, og begge bad har eit tydeleg oppgraderingsbehov. Den som kjøper dette, kjøper seg rom, natur og potensial for å gjere plassen til sin eigen.

Underetasje, vindfang og gang:
Inn frå hovudinngangen i underetasjen kjem ein inn i eit vindfang med golv av belegg og trapp opp til 1. etasje rett framfor seg. Gangen fordeler seg vidare til dei ulike romma i underetasjen. Overflater er av eldre standard med naturleg elde og slitasje, og det er merke etter tidlegare reparasjon av fuktskade i himlingen.

Stove i underetasjen:
Stova i underetasjen er romsleg og har plass til sofagruppe og spisebord. Vedomnen gir varme og er eit fast punkt i rommet. Golvet har ein registrert høgdeskilnad på 30 mm, noko som er merkbart. Døra i stova har sprekker i glaset.

Kjøkken i underetasjen:
Kjøkkeninnreiinga har kvite frontar med kantlister og handtak i lakka treverk, og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator og frittståande kvitevarer. Det manglar ei kort benkeplate ved komfyren, og røyrgjennomføringane i veggen bak oppvaskbenken er ikkje fuga. Den manglende benkeplaten ved komfyren står i boden og må tilpasses.

Soverom i underetasjen:
Soverommet i underetasjen har plass til dobbeltseng. Golvet har ein registrert høgdeskilnad på 20 mm gjennom heile rommet, og 10 mm innanfor ei målelengde på 0,5 m framfor garderobeskapet. Det er synleg skade i himlingen etter ein eldre vasslekkasje.

Bad/vaskerom i underetasjen:
Badet i underetasjen rommar golvmontert klosett, veggmontert servant, veggmontert dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin. Golv med plastsluk, varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane. Veggar med våtromstapet. Himling med malte plater. Avtrekk via el. ventilvifte. Badet har eit tydeleg oppgraderingsbehov.

1. etasje, entré og gang:
Frå trappa opp frå underetasjen kjem ein inn i ein gang i 1. etasje som fordeler seg til stove, kjøkken, soverom, bad og toalettrom. Gangen har belegg på golvet og tapet på veggane. Herfra er det adkomst ut på terrasse over garasjen.

Stova i 1. etasje:
Stova i 1. etasje er den rommet som verkeleg gjer inntrykk. Store vindauge mot sør slepper fjellsidene inn i rommet, og på klåre dagar strekker utsikta seg langt nedover dalen. Vedomnen står plassert i rommet og gir varme. Terrassedøra i treverk frå 2016 opnar ut mot betongterrassen langs aust- og sørfasaden. Golvet har ein registrert høgdeskilnad på 22 mm. Vindauga på sørveggen og terrassedøra er skifta i 2016 med støyreduserande 2-lags glas, utført av Statens vegvesen i samband med støyisolering av bustadhuset.

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkenet i 1. etasje har innreiing med finerte overflater, laminatbenkeplate og oppvaskbenk med stålbeslag for oppvaskkum, skyljekum og avrenningsplate. Ventilator med utkast over tak

og frittståande kvitevarer. Kjøkkenet har plass til spisebord inne i rommet.

Soverom i 1. etasje:
Soverommet i 1. etasje har plass til dobbeltseng med nattbord. Vindauget gir dagslys inn i rommet.

Bad i 1. etasje:
Badet i 1. etasje har veggmontert dusj med forheng og veggmontert servant. Golv med plastsluk, varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane. Veggar med tapet. Himling med malte plater. Naturleg ventilering via takventil og luftespaltar i dør og vindauge. Badet har eit tydeleg oppgraderingsbehov.

Toalettrom i 1. etasje:
Toalettrommet har golvmontert klosett og veggmontert servant. Golv med belegg, veggar med tapet og himling med malte plater. Naturleg ventilering via takventil og luftespalte i døra.

Terrasse:
Langs aust- og sørfasaden og nord- og vestfasaden ligg to betongterrassar med eit samla areal på 37 m². Terrassen over garasjen og terrassen over uteboda mot sør gir uteplass med utsikt mot dalen og fjella rundt. Terrasserekkverk av impregnert treverk med malte overflater, skifta i 2018. Overflatebehandlinga på terrassedekka er slitt og skjoldete, og rekkverka har flekkvis malingsslitasje. Tretrappene mellom terreng og terrassane har slitt overflatebehandling.

Overflater:
Golv: Golv med belegg i dei fleste rom. Betonggolv i underetasjen/kjellaren.
Veggar: Veggar med malte plater og strier, og i nokre rom med tapet.
Himling: Himlingar med malte plater. Etasjehøgder ca. 2,4 m.

Lagring:
Integrert garasje i underetasjen med golv av betong, veggar av lettklinkerblokk med pussa overflater og dekke av betong med underliggande kondensisolering. Vippeport i treverk med malte overflater. Utebod med golv av betong, veggar av betongsteinsmur og dekke av betong med underliggande kondensisolering. Ytterdør i utebod av plassbygd enkel standard med malte overflater. To innvendige boder i underetasjen.

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: 136 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 165 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 65 m² Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, to boder
BRA-e: 29 m² Garasje, utebod
1. etasje
BRA-i: 71 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje
37 m² Terrassane

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
Areala er oppmålte innvendig med lasermålar. Etasjehøgder ca 2,4 m. TBA er for terrassane langs aust- og sørfasaden.

Antal soverom
2

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 moderniseringer er utførte dei seinare åra:

2018:
- Skifta rekkverk på begge terrassane, utført av Dag Vidar Øksland
- Oppgradert tak over inngangspartiet i underetasjen, utført av Dag Vidar Øksland
- Nye trapper opp til terrassene utført av Dag Vidar Øksland

2016:
- Skifta vindauge på sør- og vestveggen i første etasje i samband med støyisolering, utført av Statens vegvesen
- Skifta terrassedør i stova

2012:
- Støypt nytt betongdekke over uteboda, utført av Tore Aarbergsbotten

Ukjent årstall:
- Delar av utvendig kledning er skifta over tid

2026:
- Først mellombels tetting av ventilasjonspipa, utført av ODBygg. Ny hette og plate er no montert av samme firma (August 2026).

2025:
- Utvendig murpuss på pipa på grunn av sprekker
2024:
- Endra fall på rør i taket i gangen i underetasjen etter frostsprenging, utført av Gaular rør

2022:
- Utbetra himling i gangen i underetasjen etter lekkasje frå oppvaskmaskin

2018:
- Montert separat kurs til komfyr i underetasjen

Takst og tilstand

Bygningskyndig
Førde Takstkontor AS
bjarte@fordetakstkontor.no
930 95 083

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 04.05.2026

Byggemåte
Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 04.05.2026.

Bygning:
Våningshuset vart påbegynt i 1980 og tatt i bruk i 1983. Ytterveggane er av bindingsverk med utvendig kledning av ståande trepanel, og med liggande trepanel i gavlveggane. Delar av kledningen har vore skifta. Grunnmuren er av lettklinkerblokk med pussa overflater utvendig og isolert utforing med kledning av plater innvendig. Etasjeskiljet er av tredekke, og golvet i underetasjen er av betong. Rom under terreng har golv av betong og yttervegg av lettklinkermur med innvendig isolert utforing med isolasjon, plastfolie og plater. Det er ikkje kjennskap til byggjegrunnen.

Tak:
Takkonstruksjonen har saltakform og ventilert kaldloft, oppbygd av plassbygde w-takstolar med undertak av rupanel med papp. Taktekkinga er av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrøyr er av plast frå byggjeåret, med luftehetter av lakkert metall og vindskier av måla treverk.

Pipe/Eldstad:
Det er vedomn i stova i underetasjen og i stova i 1. etasje. Pipa er av lettklinkerblokk med pussa overflater og har sotluke i underetasjen. Utvendig pipeløp har pussa overflater og plattlodd i overgangen til taktekkinga.

Vindauge:
Bustaden har vindauge med måla trekarmar med 2- og 3-lags glas frå byggjeåret. Vindauga på sørveggen i 1. etasje har måla trekarmar med 2-lags støyreduserande glas frå 2016.

Dører:
Ytterdør i hovudinngangen har finerte overflater og 2-lags glas, medan ytterdøra i 1. etasje har finerte overflater og sidefelt med 2-lags glas. Ytterdøra til uteboda er av plassbygd enkel standard med måla overflater. Garasjen har vippeport i treverk med måla overflater. Terrassedøra i stova er frå 2016, i treverk med måla overflater og 2-lags glas.

Trapper/tilkomst:
Innvendig er det ei trapp med trekvite lakka overflater og handtre langs ei side av trappeløpet. Utvendig er det tretrapper mellom terreng og terrassane.

Balkong/terrasse:
Langs aust- og sørfasaden og vest- og nordfasaden er det terrassar med eit samla areal på 37

m². Det er betongterrasse over uteboda mot sør og over garasjen. Terrasserekkverka er av impregnert treverk med måla overflater.

VVS-installasjonar:
Vassleidningane er av koparrøyr frå byggjeåret, medan avløpsrøyra er av plast. Vassinntaket er ein plastslange med kuleventil, tilgjengeleg via luke i garasjegolvet, der det òg er eit stakepunkt. Varmtvasstanken er frå 1993, og varmekolben har vore skifta.

Ventilasjon:
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, som var normalt for byggjeåret. Badet i 1. etasje har naturleg ventilering via takventil og luftespalter, medan bad/vaskerom i underetasjen har avtrekk via elektrisk ventilvifte. Kjøkkena i begge etasjar har ventilatorar, der den i 1. etasje har utkast over tak.

Garasje: Golv av betong med treluke for tilkomst til inntak for vatn og avløp. Veggar av lettklinkerblokk med pussa overflater. Dekke av betong med underliggande kondensisolering.

Utebod: Golv av betong. Veggar av betongsteinsmur. Dekke av betong med underliggande kondensisolering.

Det elektriske anlegget er frå byggjeåret med delvis skjult installasjon og sikringsskap med skrusikringar. Det er registrert svimerke i sikringsskapet og det har vore branntilløp i trafo for ringeklokke etter lynnedslag.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Bjarte Roska datert 04.05.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og helse, miljø og sikkerhet (HMS). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Nedanfor finn ein ei kort oppsummering av det den bygningssakyndige har beskrive av avvik ved bustaden som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikkje undersøkt).

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Etasjeskille og gulv mot grunn | Ved nivellering av golv og etasjeskilje er det registrert høgdeskilnader. TG er sett med omsyn til registrert høgdeskilnad i golvet i stove/kjøkken og soverommet i underetasjen. Andre rom varierer mellom standarden sine toleransekrav til TG 1 og TG 2. Underetasje. 30 mm i stove/kjøkken i underetasjen. 20 mm i soverommet i underetasjen målt gjennom heile rommet, og 10 mm innafor ei målelengde på 0,5 m framfor garderobeskapet. Andre rom har under 15 mm og ligg innafor toleransekrava til TG1. 1. etasje 22 mm i stova. Andre rom har under 15 mm og ligg innafor toleransekrava til TG1. Konsekvens/tiltak: I rom med store høgdeskilnader og lokale svanker vil avvika kunne vere av bruksmessig betydning. Med omsyn til kostnad bør ei eventuell retting gjennomførast ved ei generell modernisering.
Kostnadsestimatet er for golva i stove/kjøkken og soverommet i underetasjen. I andre rom vil høgdeskilnadane vere av mindre bruksmessig betydning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Pipe og ildsted | TG 3 er sett med omsyn til at feieluka ikkje har forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm til brennbart materiale. Kalkutslag i pipa i soverommet i underetasjen etter fukttransport i pipevangane. Etter fukttransport i pipevangane kan det ikkje utelukka fuktskade i tilliggande treverk. Under synfaringa vart det opplyst at utvendig pipepuss er oppgradert i seinare tid på grunn av tidlegare lekkasje. Riss i brannmuren ved omnen i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Blende treverk som har avstand til sotluka under 30 cm. Fjerne kalkutslag og overflatebehandle pipa. Flikke riss i brannmuren.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- 1. Etasje Bad - Generell | Overflater og tettesjikt er frå byggjeåret og har passert normal levetid. Våtromstapeten stettar ikkje dagens krav til tettesjikt. Vindauge står innafor dusjen si definerte våtsone og er ikkje av fuktbestandig materiale. Ventileringa er ikkje tilfredsstillande for våtrom. Synleg fuktmerke i himlingsplatene rundt takventilen, antatt etter avrenning av kondens. Konsekvens/tiltak: Registrerte avvik og badet sin alder tilseier at renovering må påreknast i nær framtid.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Underetasje Bad og vaskerom - Generell | Tettesjiktet er utett rundt avløpet frå toalettet. Tettesjikt av våtromstapet tilfredsstiller ikkje dagens krav. Overflatene er elles av eldre slitt standard og har passert normal levetid. Konsekvens/tiltak: Behov for renovering må påreknast. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Taktekking: Taktekkinga har passert over halvparten av normal levetid.

- Nedløp og beslag: Roteskade i vindskia mot søraust og det er ikkje montert stigetrinn for tilkomst til pipa.

- Veggkonstruksjon: Det er ikkje montert gnagarnetting i underkant av kledningen.

- Takkonstruksjon og loft: Registrert ekskrement etter mus/røysekatt og manglande luftespalte mellom isolasjon og undertak.

- Vinduer: Vindauge frå byggjeåret er slitt og har oppnådd normal levetid. Manglande dryppkant medfører fare for roteskade.

- Dører: Ytterdører og garasjeport er naturleg slitt, og for dører med 2-lags glas er tilnærma normal levetid oppnådd.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Flekkvis malingsslitasje på rekkverk og slitt overflatebehandling på terrassedekka.

- Utvendige trapper: Utvendige tretrapper har slitt overflatebehandling.

- Innvendig - Overflater: Skade i himling etter eldre vasslekkasje, demonterte himlingsplater og manglande kledning i bod.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Målt fuktkvote på 18 vektprosent i innvendig utforing, som ligg i risikosona for muggsopp.

- Innvendige dører: Sprekker i glaset i stovedøra i underetasjen.

- Vannledninger: Koparrøyra har hatt fleire lekkasjar og gjenverande brukstid er usikker.

- Avløpsrør: Over halvparten av normal levetid er passert.

- Varmtvannstank: Varmtvasstanken har passert normal levetid.

- Fuktsikring og drenering: Dreneringa har passert over halvparten av normal levetid, og det manglar topplist på grunnmursplasten.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har svinn- og fugeriss i overflatene.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Leidningsnettet er frå byggjeåret og har passert over halvparten av normal levetid.

- Septiktank: Ingen dokumentasjon for teknisk tilstand, og behov for oppgradering må kunne påreknast grunna alder.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: TG er basert på alder og at gjenverande brukstid kan vere usikker.

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet manglar mekanisk avtrekk.

- Underetasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Manglande benkeplate ved komfyr og manglande fuging rundt røyrgjennomføringar.

- Underetasje Stue/kjøkken - Avtrekk: TG er basert på alder og at gjenverande brukstid kan vere usikker.

- Underetasje Bad og vaskerom - Tilliggende konstruksjoner: Fuktkvote på 20,2 vektprosent og merkbar mugglukt frå borehol.

Helse, miljø og sikkerhet:

Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og det er ikkje utført radonmåling. Det er ikkje montert handtre på veggen på begge sider av innvendig trapp. Terrasserekkverka tilfredsstiller ikkje dagens krav til minimum 1 m høgde og maks 20 mm opning mellom liggande rekkverkskledning for å hindre klatring. Bygningen har to bueiningar, men er ikkje registrert som tomannsbustad og det er ikkje brann- og lydskiljekonstruksjon mellom bueiningane.

Oppsummeringa over er ikkje uttømmande, og du vert oppmoda til å lese og setje deg grundig inn i alt salsmateriell. For ordens skuld nemner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikkje undersøkt», til dømes fordi ein del av bygget ikkje har vore tilgjengeleg for inspeksjon. Desse delane kan dermed ha feil eller manglar som ikkje er avdekte.

Innbu og lausøyre
Eigedomen vil i hovudsak selgast slik den framstår ved visning, og vil ikkje bli ytterlegare rydda eller reingjort.
Selgar vil hente ut nokre personlege eigedelar, eit kråskap og to dobbeltsenger før overlevering.

Samandrag av seljar si eigenerklæring
Seljar har i samband med salet fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salsoppgåva. I skjemaet kjem følgjande informasjon fram:

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar på bad/våtrom?
Ja.
Bad frå byggjeår. Ber preg av det.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er, eller har vore, vasslekkasje eller andre typar feil eller skadar på tak, yttervegg, vindauge, dører, garasje, tilleggsbygningar eller liknande?
Ja.
Frostsprenging av røyr i himlingen i inngangspartiet i underetasjen.
Lekkasje frå oppvaskmaskin ned i himling i gang i underetasjen.
Lekkasje frå ventilasjonspipa. Noko fukt på mørkeloftet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Kva år blei jobben fullført?: 2024
Firmanamn: Gaular rør
Skildring av arbeidet: Endra fall på røyr i taket i gangen i underetasjen i 2024 etter frostsprenging.

2. Kva år blei jobben fullført?: 2026
Firmanamn: ODBygg
Skildring av arbeidet: Først mellombels tetting. No er ny hette og plate montert av same firma.
Ufaglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2022
Skildring av arbeidet: Lekkasje i himling etter lekkasje frå oppvaskmaskin er utbetra sjølv.

Veit du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindauge, dører eller annan fasade, enten av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Kva år blei jobben fullført?: 2012
Firmanamn: Tore Aarbergsbotten
Skildring av arbeidet: Støypt nytt dekke av betong på veranda over vedbod.

2. Kva år blei jobben fullført?: 2018
Firmanamn: Dag Vidar Øksland
Skildring av arbeidet: Nye rekkverk på begge verandaene og nytt tak i vindfang i underetasjen.
Ufaglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2025
Skildring av arbeidet: Var sprekker i pipa. Blei utbetra i 2025.

Veit du om det er, eller har vore, skadedyr eller sjenerande insekt på eigedommen eller i bustaden?
Ja.
Spissmus og røyskatt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om eigedommen har privat vassforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller liknande?
Ja.
Har du opplevd at dette har vore ustabilt?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar knytt til eldstad eller pipe?
Ja.
Sprekk i pipa som blei utbetra i 2025.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2025
Skildring av arbeidet: Utvendig murpuss på pipa

Veit du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidlegare eigarar?
Ja.
Faglært arbeid:
Kva år blei jobben fullført?: 2018
Firmanamn: Jan Fredrik Langfjord (mannen til eigar)
Skildring av arbeidet: Separat kurs til komfyr i underetasjen. Mannen til eigar har lov til å gjere elektrisk arbeid i eigen bustad og fritidsbustad

Veit du om det har vore flom, ras, skred eller liknande på eigedommen, eller om han ligg i eit fareområde?
Ja.
Har gått skred på austsida av Drægebøvatnet (dvs. ikkje nær huset). Utbetra og sikra av Statens vegvesen.
Har gått skred på naboeigedommen etter at granskogen blei teken ut.

Veit du om noko i nabolaget som kan vere plagsamt eller ubehageleg for kjøparen?
Ja.
Ikkje utover nærleiken til E39. Stove og soverom i første etasje er etterisolert og har fått støydempande vindauge og ventilar utført på oppdrag frå Statens vegvesen i samband med utbetring av vegen.

Har bustaden garasje eller andre tilleggsbygningar?
Ja.
Veit du om det er feil eller skadar ved garasje eller andre tilleggsbygningar?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Veit du om det er, eller har vore, feil på tilbehøyr som følgjer med eigedommen?
Ja.
Oppvaskmaskina er defekt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?
Nei, ikkje som eg kjenner til.

Har du andre opplysningar om bustaden eller eigedommen, utover det du har svara?
Ja.
Øvre Drægebø har vegrett over eigedommen.
Privat vassforsyning. Kjelda er hos naboen og er kjelde for alle tre bruka. Kjenner ikkje til om det er gjort nokon skriftlege avtalar om dette.
Septiktank i tunet.

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik ca. 281 185m²

Beskriving av tomta
Eigd tomt på ca. 281 daa. Arealet er fordelt på tre teigar. Tomta er ei stor naturtomt med grasmark, buskar og tre, og ligg i eit landleg og skråande terreng. Det er gruslagd gardsplass ved bustaden.

Tomtegrensa går ut i vegbana. Dette arealet kan ikkje reknast med ved berekning av utnyttingsgrad og bebygd areal.

I tillegg har eigedomen ein uavklart eigardel i eit jordsameige på ca. 5 962 dekar.

Parkering
Det er integrert garasje i forbindelse med bustaden. Elles plass til fleire bilar på tunet.

Buplikt
Ja, kjøpar må pårekne at det blir stilt krav om 5 års buplikt for ny eigar.

Driveplikt
Ja

Konsesjon
Ja

Informasjon om Konsesjon
Eigedomen er konsesjonspliktig og kjøpar må pårekne buplikt ved kjøp. Det er driveplikt på all dyrka jord.

Vedrørande konsesjon gjeld følgande ved dette salet:

Seljar har risikoen for at det er avtalt for høg kjøpesum etter konsesjonslov § 9a. Kvar av partane kan i så fall fri seg frå avtalen ved skriftleg melding til meklar. Partane kan ikkje fremje krav mot kvarandre som følgje av slik oppseiing av avtalen.

Kjøpar har risikoen for at konsesjon vert nekta med grunnlag i konsesjonslov sine andre bestemmingar, med dette § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom den situasjonen skulle oppstå at kjøpar ikkje får konsesjon grunna i dei forholda som er vist til i konsesjonslova sine andre bestemmelsar med dette § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd, skal oppgjeret til seljar ligge føre som avtalt i § 1 i kontrakten, men då 2 månader frå endeleg vedtak om avslag.

Naudsynt sikkerheit for kjøpesummen må i eit slikt tilfelle opprettast som tredjemannspant i eigedomen, og seljar pliktar å underteikne på pantedokument for tredjemannspant, dersom partane ikkje innan 2 veker frå endeleg avslag på konsesjonen vert enige om anna sikkerheit.

Konsejonslova § 9 og § 9a har slik ordlyd:
§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)
Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:
1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.
Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.
Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.
Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 9 a - (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom).
Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.
Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.
Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden.

Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Odel
Det er ikkje odelsrett på eigedomen.

Eigedomen

Eigarform
Eigd

Ferdigattest/bruksløyve
Det ligg verken mellombels bruksløyve eller ferdigattest føre for eigedomen, ifølgje kommunen. Normalt krevst det ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova. Etter pbl. § 21-10 femte ledd blir det likevel ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.
Manglande mellombels bruksløyve inneber likevel at byggjesaka ikkje er korrekt avslutta, og kommunen kan påleggje eigar å gjennomføre tiltak som gjer at mellombels bruksløyve kan utferdast. Ulovleg oppførte tiltak kan kommunen framleis forfølgje og krevje omsøkte etter dagens regelverk. Dette kan mellom anna medføre krav om tilpassing til gjeldande tekniske krav. Kjøpar overtek ansvar, risiko og eventuelle konsekvensar knytte til dei nemnde forholda.

Ved samanlikning av godkjende teikningar for hovudbygningen (datert 1980/1981) og dagens bruk, er det registrert nokre avvik. Bygningen er på teikningane vist som éin bueining, men er ifølgje tilstandsrapporten i dag innreidd disponibelt rom i kjellar til stove og kjøkken. Slik endring med etablering av ekstra bueining/ombygging er normalt eit søknadspliktig tiltak. Vidare skildrar tilstandsrapporten at det er oppført ein utebod på eigedomen, der sørveggen har ein overliggjande betongterrasse bygd i 2012. Det føreligg ikkje dokumentasjon i kommunens arkiv på at uteboden og den nye terrassen er byggjemeldt. Oppføring av slike konstruksjonar kan vere søknadspliktig.

Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor ny eigar, ved til dømes krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ilegging av overtredingsgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform frå kommunen, overtek kjøpar ansvar, risiko og eventuelle konsekvensar knytte til dette.

Veg, vatn, avlaup
Eigedomen har tilkomst via offentleg veg. Frå offentleg veg er det privat gruslagt veg fram til tunet.
Grusvegen delast med nabobruka som ligg lenger oppe, og dei har rett til veg over eigedomen.

Vatn og avløpsnett er privat. Utgifter for drift og vedlikehald av dette må dekkjast av dei som er tilknytte nettet. Selgar opplyser at eigedomen er påkobla brønn som ligg på nabobruket, denne er felles med dei.
Selgar har ikkje testa kvaliteten på vatnet og kapasitet er ukjent då eigedomen kun har vore nytta i kortare perioder.
Det foreligg ingen skriftleg avtale på at ein har rett til brønn (hente vatn) på nabobruket.

Eigedomen er tilknytt eigen septiktank. Det er kommunal tømmeavtale. Ifølgje Sunnfjord Miljøverk blir tanken tømd kvart fjerde år.

Reguleringsplan
Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Høyanger gr-Grytås (plan-ID 143020110003), vedteken 22.06.2011. Av eigedomen er 15 002 m² regulert til landbruksformål (felt LNFRL), 943 m² til annan veggrunn - grøntareal (felt AVG) og 448 m² til veg (felt PV).

Eigedomen omfattast òg av Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035 (plan-ID 2021001), vedteken 20.06.2024. Arealbruken er i planen avsett til landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) og naturområde.

Eigedomen ligg i eit LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningslova § 11-7. LNFR-føremålet omfattar
a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardsrelatert næringsverksemd, og
b) areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbebyggelse.
Som hovudregel kan området ikkje utviklast med tanke på bustadbygging eller annan

bebygging, ettersom det skal takast omsyn til mellom anna allemannsretten, naturvern, landbruksinteresser og friluftsliv. I LNFR-område kan det vere bygge- og deleforbod, og det er normalt lite sannsynleg at ein får godkjent bruksendring av eksisterande bygningar eller oppføring av nye bygningar i strid med hovudregelen.
I arealdelen av kommuneplanen kan det gå fram korleis LNFR-kategorien påverkar eigedomen. Reguleringa gjeld kommande tiltak; eksisterande bustader og fritidsbustader kan nyttast i tråd med tidlegare gjevne kommunale løyve, men LNFR-statusen kan få konsekvensar ved eventuell gjenreising, til dømes etter brann.
Oppføring av nye bustader i LNFR-område kan berre skje etter dispensasjon, eller dersom det er heimla i gjeldande reguleringsplan. Kontakt meklar for nærare informasjon.

Eigedomen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning ved eventuell søknad om riving, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er eit register over eldre bygningar og andre kulturminne. Alle bygningar oppførte før 1900 er registrerte (med unntak av Finnmark), og bygningane er kartfesta, oppmålt og fotograferte.
Bygningar som er SEFRAK-registrerte er ikkje underlagde særlege restriksjonar, men registreringa fungerer som ei åtvaring om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar eldre enn 1850 er det lovpålagt at slik vurdering skal gjennomførast før ei byggje- eller rivingssøknad kan godkjennast.
SEFRAK er i hovudsak eit kulturhistorisk register med verdi som kjeldemateriale for lokalhistorie, men registeret vert òg brukt av forvaltninga som eit grunnlag for å identifisere verneverdige bygningar.
For denne eigedomen gjeld registreringa fleire bygningar, mellom anna ei stølsbu med fjøs som er meldepliktig, og ruinar etter eldre bygningar.
Ta kontakt med kommunen dersom du ønskjer nærare informasjon om dette.

Eigedomen vert råka av følgjande omsynssoner:
- Omsynssone H370: Faresone høgspentanlegg
 Det skal søkjast særskilt om tiltak innanfor bandleggingssona for høgspentlinjene.
- Omsynssone H310: Ras- og skredfare (Aktsemdsområde for skred S2 og S3)
 På kart frå kommunen ligg heile/delar av eigedomen i eit område som er markert som faresone for ras og skred, til dømes steinsprang, steinskred, lausmasseskred, fjellskred eller snøskred. I slike område kan det gjelde forbod, bruksmessige avgrensingar og/eller krav om sikringstiltak, mellom anna i samband med byggetiltak, terrenginngrep eller andre arbeid i eller nær faresona. For desse sonene skal geotekniske undersøkingar utførast av fagkunnige før søknad om tiltak. Fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast, og eventuelle avbøtande tiltak skal vere bygde og gjennomførte før bruksløyve. For nærare informasjon om grunnforholda og aktuelt risikobilete for denne eigedomen, vert det rådd til å ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) — sjå www.ngi.no.
- Omsynssone H210/H220: Støysone (Raud og Gul sone)
 På kart frå kommunen ligg delar av eigedomen i område markert som RAUD SONE og GUL SONE for støy (T-1442). I raud sone skal det ikkje etablerast nye bustader. I gul sone skal alle tiltak planleggast slik at støyforholda innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Kjøpar vert rådd til å ta kontakt med kommunen for nærare informasjon om kva støysonemerkinga inneber for denne eigedomen.
- Omsynssone H560: Bevaring av naturmiljø (Anadrom elvestrekning)
 Tiltak og inngrep i sona skal vurderast i samsvar med naturmangfaldlova § 7. Det er krav om utgreiing knytt til naturmiljø før det kan gjennomførast tiltak.
- Omsynssone H320: Flaumfare
 På karta til kommunen ligg heile/delar av eigedomen i eit område som er markert som faresone for flaum. I slike område kan det gjelde forbod, bruksmessige avgrensingar og/eller krav om sikringstiltak, mellom anna ved byggetiltak, terrenginngrep eller andre arbeid i eller nær faresona. Flaumvurderingar skal utførast av fagkunnige før søknad om tiltak, og fagkunnig utgreiing må slutte seg til at tiltaket kan gjennomførast. Kjøpar vert rådd til å ta kontakt med kommunen eller NVE for nærare informasjon om grunnforholda og kva konsekvensar faresonemerkinga kan ha for denne eigedomen.
- Omsynssone H550: Omsyn landskap

Sona gjeld landskapsomsyn tilknytt vassdraget.
- Omsynssone for bevaring av kulturmiljø
Reguleringsplanen sikrar steinbruene ved sørenden av Dregebøvatnet som viktige kulturminne gjennom denne omsynssona.

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, for meir informasjon vedrørande radon sjå www.dsa.no. Kjøpar overtek frå overtakingsdagen ansvaret for eventuelle utbetringstiltak som seinare må igangsetjast og betalast.

Bygningen er ikkje oppført med radonsperre.

Hefte
På eigedomen er det tinglyst følgjande hefte og rettar som følgjer eigedomens matrikkel ved overskøyting til ny heimelshavar:

152/3:

22.05.1939 - Dokumentnr: 652 - Utskifting
Gjeld denne registereininga med fleire

Jordskiftesaker omhandlar fast eigedom og rettar knytte til fast eigedom. Jordskiftesaker blir behandla i jordskifteretten, som er ein særdomstol for slike saker. Jordskiftedommaren er bistått av ein ingeniør som har ansvar for landmåling, kartarbeid og anna teknisk arbeid. Jordskiftelova av 21. juni 2013 nr. 100 set rammene for jordskifteretten si verksemd.
Dokumenta vedrørande jordskifte ligg hos meklar.

16.02.1940 - Dokumentnr: 178 - Utskifting
overutskifting
Gjeld denne registereininga med fleire

Jordskiftesaker omhandlar fast eigedom og rettar knytte til fast eigedom. Jordskiftesaker blir behandla i jordskifteretten, som er ein særdomstol for slike saker. Jordskiftedommaren er bistått av ein ingeniør som har ansvar for landmåling, kartarbeid og anna teknisk arbeid. Jordskiftelova av 21. juni 2013 nr. 100 set rammene for jordskifteretten si verksemd.
Dokumenta vedrørande jordskifte ligg hos meklar.

17.12.1947 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om veg

24.02.1955 - Dokumentnr: 266 - Jordskifte
Gjeld denne registereininga med fleire
Dokumentet gjeld utskrift av rettsboka for Indre Sunnfjord jordskiftesokn angåande jordskifte av utmarka til gnr. 53, Øksland i Gaular herad. Retten har fastsett detaljerte grenselinjer innad i jordskiftefeltet og fordelt teigar for dei ulike bruksnumra (bnr. 1, 2 og 3). Det er fastsett diverse bruksrettar, mellom anna felles sand- og grustak, opplagsplass for bnr. 2 på Stokken, samt moldtak for gnr. 40, Mannebrekke. Vidare er det regulert plikter vedrørande felles vegar, gjerdeplikt langs yttergrenser samt mot riksvegen, og reglar for skogsdrift og uthogst.

Jordskiftesaker omhandlar fast eigedom og rettar knytte til fast eigedom. Jordskiftesaker blir behandla i jordskifteretten, som er ein særdomstol for slike saker. Jordskiftedommaren er bistått av ein ingeniør som har ansvar for landmåling, kartarbeid og anna teknisk arbeid. Jordskiftelova av 21. juni 2013 nr. 100 set rammene for jordskifteretten si verksemd.
Dokumenta vedrørande jordskifte ligg hos meklar.

06.10.1966 - Dokumentnr: 2299 - Erklæring/avtale

Semje endring skjøn
Gjeld denne registereininga med fleire
Det er inngått ei semje mellom A/S Norsk Aluminium Company (NACO) og grunneigarar i Gaular kommune som endrar Ytre Sogn Heradsretts underskjønn av 29.04.1965. Avtalen regulerer endringar i erstatningssummar for mellom anna fiskerettar, grunn, fallrettar, jakt og oppføring av mellombelse installasjonar (brakke og fiskehytte) på dei rørte eigedomane (mellom anna gnr. 54 og gnr. 55). NACO ber alle kostnader i samband med overskjønnet og semja.

17.03.2009 - Dokumentnr: 192050 - Jordskifte
1400-2005-0032 ÅRBERG M.FL
Gjeld denne registereininga med fleire
Rettsbok frå Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett i sak 1400-2005-0032 Årberg m.fl. Saken fastset endelege eigedomsgrenser i fjell- og stølsmark i Gaular kommune, mellom anna mellom gnr. 56 Årberg og tilstøytande eigedomar som gnr. 57, gnr. 58, gnr. 59 og gnr. 60. Det er også gjort rettsutgreiing og klårlegging av eigedomsforhold og grenser for området Utigardsheia, der eigarar av gnr. 53 Øksland bnr. 1, 2 og 3 er fastslått som grunneigarar, medan eigarar av gnr. 56 bnr. 5 og 6 har stølsrett.

Jordskiftesaker omhandlar fast eigedom og rettar knytte til fast eigedom. Jordskiftesaker blir behandla i jordskifteretten, som er ein særdomstol for slike saker. Jordskiftedommaren er bistått av ein ingeniør som har ansvar for landmåling, kartarbeid og anna teknisk arbeid. Jordskiftelova av 21. juni 2013 nr. 100 set rammene for jordskifteretten si verksemd.
Dokumenta vedrørande jordskifte ligg hos meklar.

06.06.2016 - Dokumentnr: 499626 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: nabo

Seljar ber risikoen for at kjøpar kan få tinglyst skøyte utan andre heftingar enn dei som det er avtalt at følgjer med i handelen.

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

Eigar
Oddrun Ellinor Gunnes

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er montert vedomn i stova i 1. etasje og i stova i underetasjen. Vidare er det varmekablar i golv på badet i 1. etasje og på bad/vaskerom i underetasjen.

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

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkunnig kan ha knytt kommentarar til el-anlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium.

Sidan el-anlegget ikkje er kontrollert, er det ikkje usannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det kan måtte gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løysingar som ikkje held dagens standard.

I Noreg er det ei av oppgåvene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å utføre tilsyn med elektriske anlegg i bustader og fritidsbustader. Alle bustader skal ha periodisk kontroll kvart 20. år, og hytter/fritidsbustader blir kontrollerte kvart 30. år. El-anlegget er ein bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling. Ein må difor rekne med at dagens anlegg ikkje nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparat eller rehabilitering av bad

med varmekablar, samt installeringer for elbilladar.

Straumforbruk
Seljar har ikkje budd på eigedomen og kjenner ikkje til straumforbruk.

Det er ikkje bestilt Norgespris på straum for eigedomen.

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 oransje og bokstav E.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Kostnader	Kr 64 800,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 054 800,-

Kostnader ved kjøp
1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
49 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
51 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
64 800,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
2 041 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 054 800,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 4 461 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon og avlaupsavgifter. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

Renovasjon frå Sunnfjord Miljøverk utgjer kr 2 695,- for 2026. Avgifta gjeld for avtale om hytte utan dunk.

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, som for 2026 er stipulert til kr 1 966,-.

Eigedomskatt
Kr 1 966 pr 2026

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 281 250 for år 2024
Formuesverdien er henta ut frå Skatteetaten sin bustadkalkulator.

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.

TV/Internett/Breiband
Det er til ei kvar tid kjøpar sitt ansvar å føreta sine eigne undersøkingar vedrørande internett- og TV-leverandørar. Ny eigar må sjølv syte for bestilling av dei tenestene ein ynskjer og sjølv dekkje kostnader ved dette.

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

Diverse
Det ligg to stk. bunkere/skytterstillinger frå 2.verdskrig på eigedomen. Den eine ligg ca. 25 meter aust for bustaden, den andre ligg noko lenger unna. Desse er delvis fylt igjen med over tid, og selgar har ikkje kjennskap til tilstanden på konstruksjonane.

I matrikkelen er det registrert eit stølshus, dette tilhøyrer bnr.1 og er ikkje ein del av eigedomen som selgast. Det er også registrert ein landbruksbygning, dette er i følge seljar eit gammalt vognhus som er revet for mange år sidan.

Bustadseljarforsikring
Det er ikkje teikna bustadseljarforsikring på denne bustaden.

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
Kvitevarene som står i bustaden følg med. Det er av eldre dato og blir levert utan noko form for garantiar.

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

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

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

Overtaking
Overtaking
Overtaking etter avtale, men ikkje før endeleg konsesjonsvedtak ligg føre. 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.

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

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

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

VADHEIMSVEGEN 2967

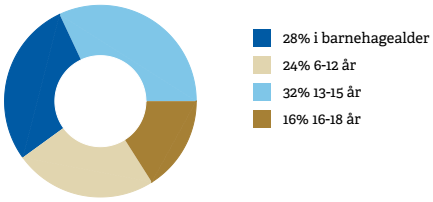
OFFENTLIG TRANSPORT

Dregebø Linje 200, NW431, 820	**0 min** 0.2 km
Førde lufthamn, Bringeland	**17 min**

SKOLER

Sande skule (1-10 kl.) 304 elever, 19 klasser	**9 min** 10.6 km
Høyanger vidaregåande skule 200 elever, 13 klasser	**24 min** 29.6 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	**26 min** 30.9 km

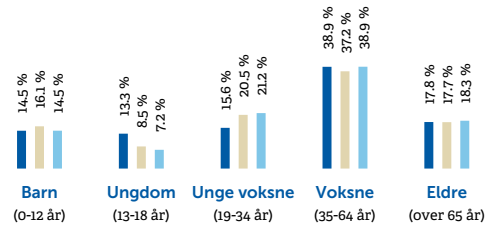
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Senneseth	94	45
Kommune: Sunnfjord	22 116	11 077
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vadheim oppvekstsenter (2-5 år) 7 barn	**5 min** 5.2 km
Sande barnehage (0-5 år) 126 barn	**9 min** 9.7 km
Kyrkjebø barnehage (1-5 år) 23 barn	**14 min** 17.7 km

DAGLIGVARE

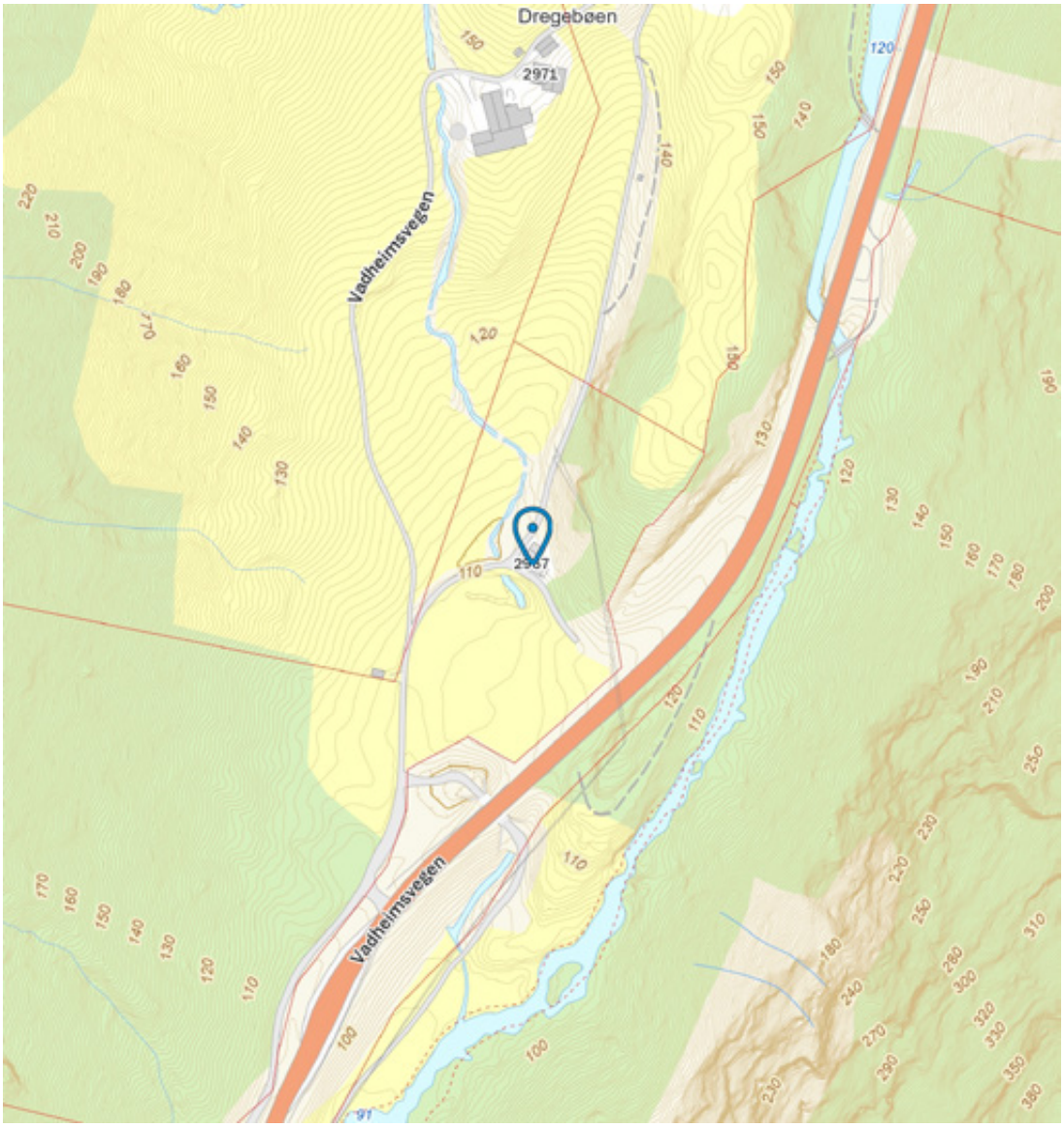
Joker Vadheim	**4 min**
Spar Sande I Sunnfjord Post i butikk, PostNord	**9 min** 10.6 km

SPORT

Vadheim skule Fotball	**3 min** 3.6 km
Sande stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	**8 min** 9.9 km
Spenst Høyanger	**24 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

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.

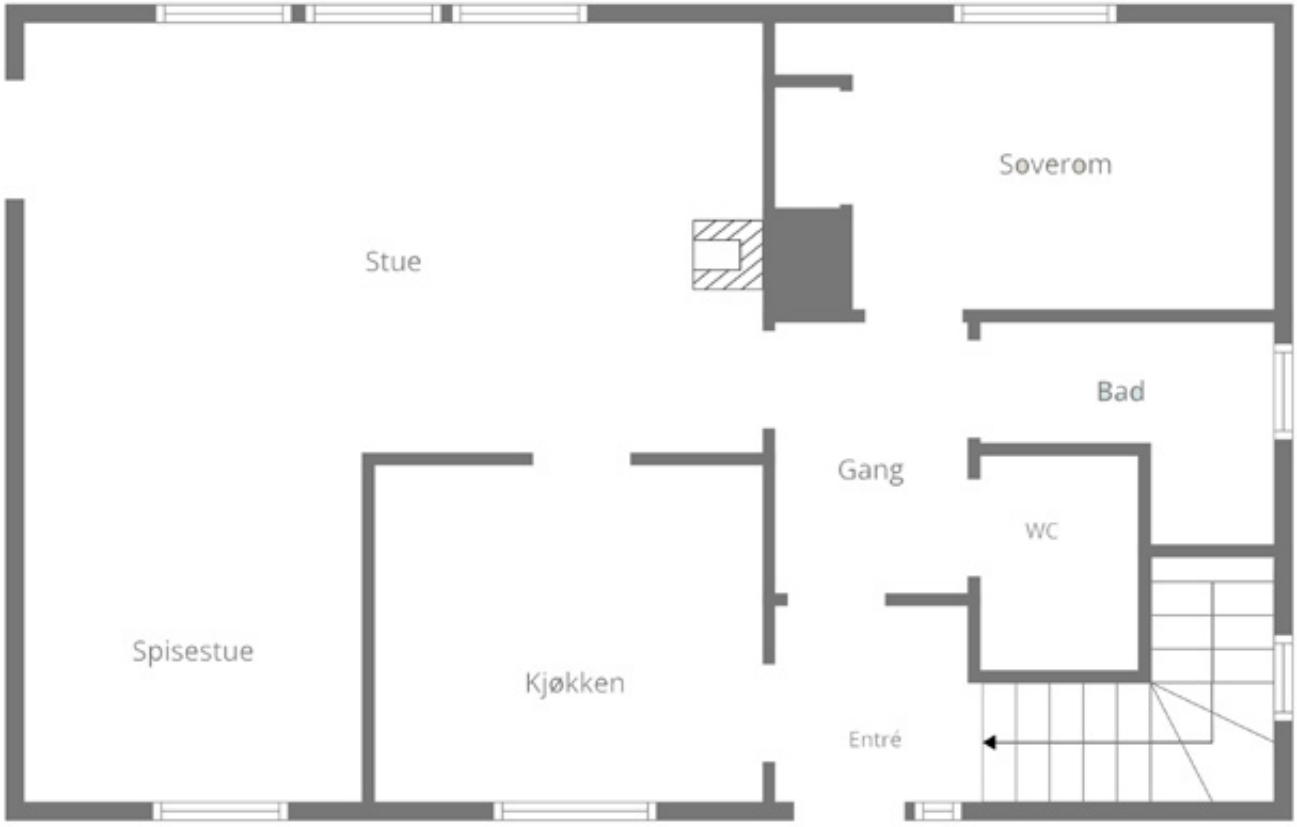
Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

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.



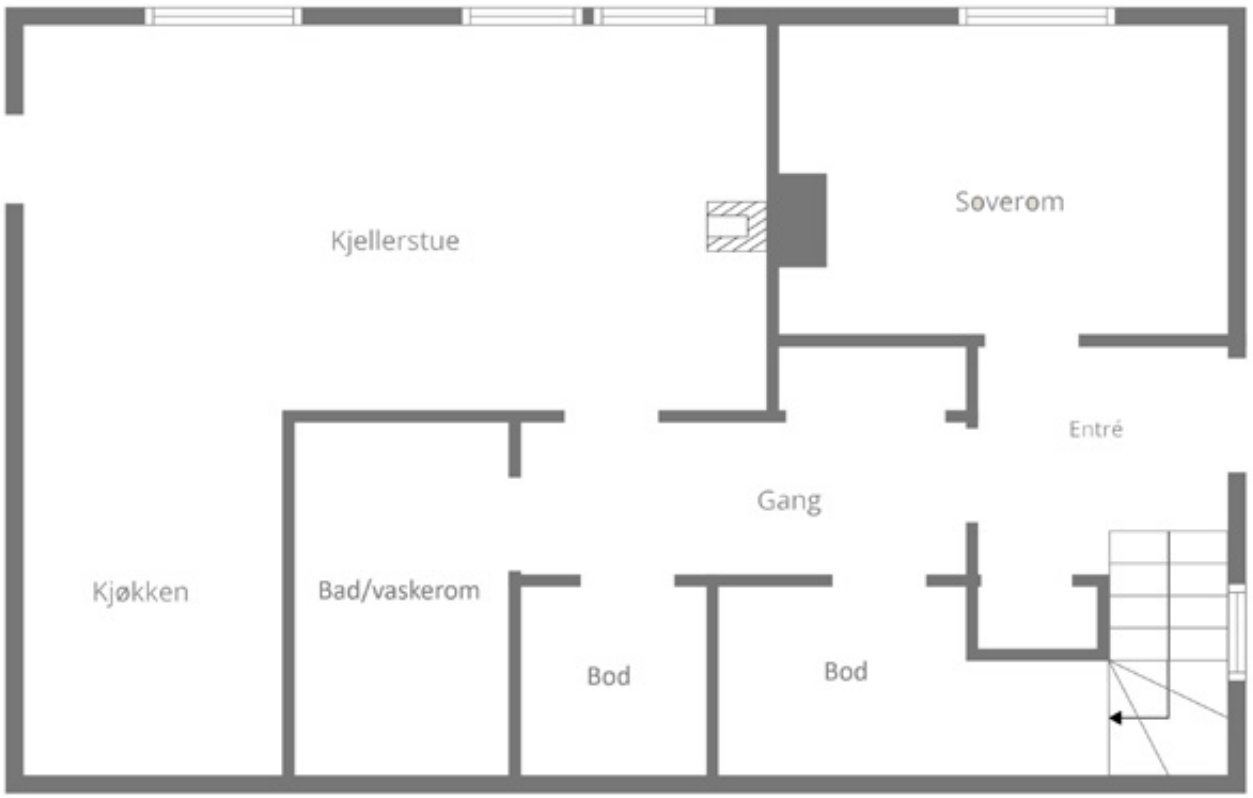
Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

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

Vedlegg

Norsk takst

Verditakst

Småbruk

Vadheimsvegen 2967, 6996 Vadheim

Gnr 152: Bnr 3
4647 Sunnfjord KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7, 6800 Førde
Telefon: 907 44 376
E-post: bjarte@fordetakstkontor.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572

FØRDE TAKSTKONTOR AS
KVALITET SIDAN 1996

Dato befaring: 09.04.2026
Utskriftsdato: 04.05.2026
Oppdrag nr: 7189

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Takst av konsesjonspliktig småbruk - Dregebø Nedre, Gnr. 152, bnr.3 i Sunnfjord kommune.
For bustadhuset er det utført tilstandsrapport som følgjer som vedlegg til taksten. Taksten er elles basert på visuell synfaring av del av areala, opplysningar framlagt og gitt under synfaringa og som er innhenta frå Eiendomsverdi.no, Gardskart.nibio.no, Kommunekart.com og utskrift frå elektronisk Grunnbok.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.
Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført på grunnlag av NT`s retningslinjer.

(Takstdokumentet har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, taksten vert elles skriven på nynorsk.)

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Konsesjonspliktig småbruk med dyrka jord, innmarksbeite, skog- og utmarksteigar og tun med våningshus. Dyrka mark, innmarksbeite og skog og utmark vert tillagt verdi basert på bruks- og avkastningsverdi.
Bustadhuset vert tillagt verdi basert på bygningen sin standard og eigedommen si plassering.
Eigedommen har ikkje ressursgrunnlag for tradisjonell drift av økonomisk betydning og ligg i område med lite nyetablering, men ligg innafor pendlaravstand til arbeidsmarknaden i Førde, Høyanger og Sande, og vil vere eigna som buplass.

Markedsverdi:	**Kr. 2 100 000**

FØRDE, 04.05.2026

Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7, 6800 Førde
Takstøkonom/Takstingeniør MNT
Telefon: 57 82 07 60

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Oddrun Ellinor Gunnes
Takstingeniør:	Bjarte Roska
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.04.2026. - Jan Fredrik Langfjord. Møtte for eigaren. Tlf. +47 909 96 371 - Bjarte Roska. Takstøkonom/Takstingeniør MNT/REV. Tlf. +47 907 44 376

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Småbruk
Eier:	Oddrun Ellinor Gunnes
Hjemmelsovergang:	06.06.2016 Type: Skifteoppgjør
Beliggenhet:	Eigedommen ligg på Nedre Dregebø i Sunnfjord kommune, i område med nokre få landbrukseigedommar. Til bygdesenteret Sande med barnehage, skule og butikk, er det ca 12 km, til nærbutikk i Vadheim ca 5 km og til kommune- og regionsenteret Førde og til Høyanger er det ca 30 km.
Bebyggelsen:	Tunet er utbygd med eit bustadhus frå første halvdel av 1980-talet.
Konsesjonsplikt:	Eigedommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	Ikkje regulert område.
Kommuneplan:	LNF-Område.
Adkomstvei:	Frå tunet til offentleg veg er det ca 200 m gardsveg av enkel standard med gruslagt dekke. Vegen er felles med nabobruka.
Tilknytning vann:	Privat brønn.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømming.
Forkjøpsrett:	Tinglyst forkjøpsrett for Gunnar Arnfinn Drægebø.
Andre forhold:	Det er elles ikkje registrert servitutter og heftelser som er vurdert til å vere av betydning for takseringa.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4647 Sunnfjord Gnr: 152 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Oddrun Ellinor Gunnes
Adresse:	Vadheimsvegen 2967, 6996 Vadheim
Kommentar:	Opplysningar frå matrikkelen er innhenta frå Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	08.04.2026	Matrikkelopplysningar.	Innhentet		
Gardskart.nibio.no	08.04.2026	Kart/flyfoto med areal og teigdeling.	Innhentet		Ja
Gardskart.nibio.no	08.04.2026	Areal med sameigemark	Innhentet		Ja
Kartverket	24.04.2026	Grunnboksutskrift	Innhentet		Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringsdokument er ikkje kontrollert.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	12,9
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	5,5
Skog av svært høy bonitet	daa	48,1
Skog av høy bonitet	daa	3,6
Skog av middels bonitet	daa	34,8
Skog av lav bonitet	daa	8,5
Uproduktiv skog	daa	95,4
Myr	daa	1,7
Åpen jorddekt fastmark	daa	3,7
Åpen grunnlendt fastmark	daa	64,2
Bebygd, vann, bre	daa	2,9
Ikke klassifisert	daa	0,0
Sum arealer:	**daa**	**281,3**

Kommentar
Opplysningar om areal og arealfordeling er innhenta frå gardskartet. Kart er vedlagt. Link til kart: https://gardskart.nibio.no/

Kommentar
Eigedommen har i tillegg del i uregistrert jordsameige i fjellet vest for Ytredalen.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Konsesjonspliktig småbruk med fulldyrka jord, innmarksbeite, skog og utmark, og tun med bustadhus/generasjonsbustad. Bruket har berre vore brukt som fritidseigedom.
Produksjon	Jordbruksarealet har vore brukt av eit nabobruk.
Odel	Eigedommen stettar ikkje arealkravet til odelsjord. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedommen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedommen er over 500 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedommen sin del i realsameige.
Arrondering	Eigedommen er registrert med 3 teigar. For utfyllande opplysningar om areal og teigdeling syner ein til vedlagde kart og flyfoto.

Bygninger på eiendommen

Bustadhus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1981 Kilde: Registrert byggjeår.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 900 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 450 000
Verdi:	Bustadhuset vert tillagt verdi basert på område sin erfaringsmessige marknadsfaktor i høve til teknisk verdi.	Kr.	1 900 000

Kommentar areal
For opplysningar om areal og planløysing syner ein til vedlagt tilstandsrapport.

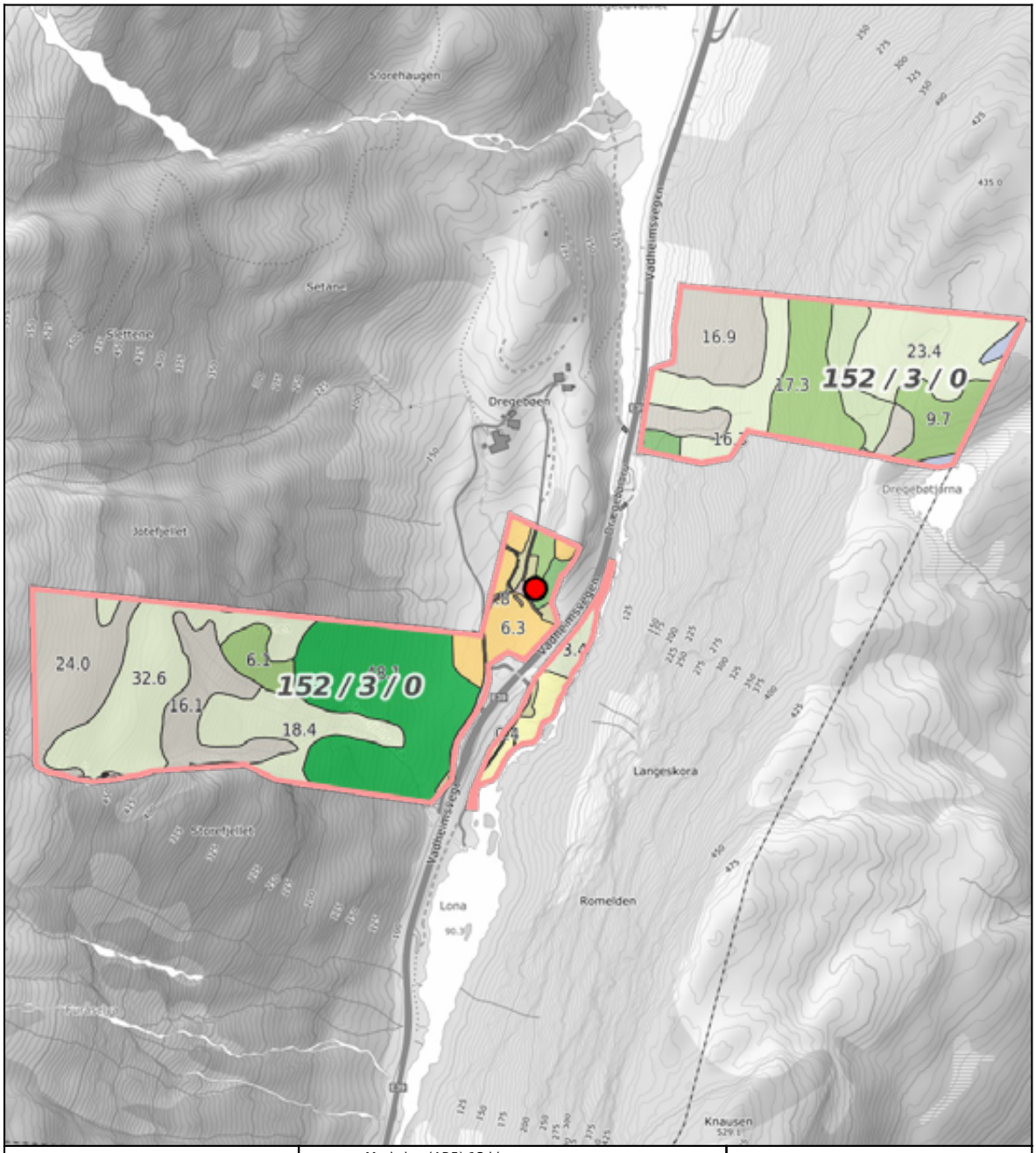
Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus
Bygning, generelt
For bygningen sin konstruksjon og standard syner ein til vedlagt tilstandsrapport.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrka jord/innmarksbeite	Fulldyrka jord og innmarksbeite	70 000
Jakt-/fiskerett	Eigedommen har ikkje jaktrett. Det er opplyst at bruket har fiskerett i Dregebøvatnet. Bruket har også fiskerett i Lona, men det er for tida fiskeforbod i denne delen av vassdraget. Fiskeretten er ikkje av økonomisk betydning og vert ikkje tillagt verdi.	
Skog- og utmarksareal	Skogteigane består av lauv- og barskog med lite ressursgrunnlag og teigane ligg i brattlendt terreng. Skogsmarka er ikkje økonomisk drivverdig, men vert tillagt ein skjønnsmessig verdi for uttak til eige bruk og for småskala vedproduksjon.	50 000
Tomtetekniske installasjoner/tun	Skjønnsmessig tillegg for gardstun med tomtetekniske installasjonar.	150 000
Sum andre verdikomponenter:		**270 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Bustadhus	Kr.	1 900 000
Andre verdikomponenter:	Dyrka jord/innmarksbeite	Kr.	70 000
	Jakt-/fiskerett		
	Skog- og utmarksareal	Kr.	50 000
	Tomtetekniske installasjoner/tun	Kr.	150 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**2 170 000**



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 08.04.2026 16:24
Eiendomsdata verifisert: 08.04.2026 16:21

GÅRDSKART 4647-152/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
152/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

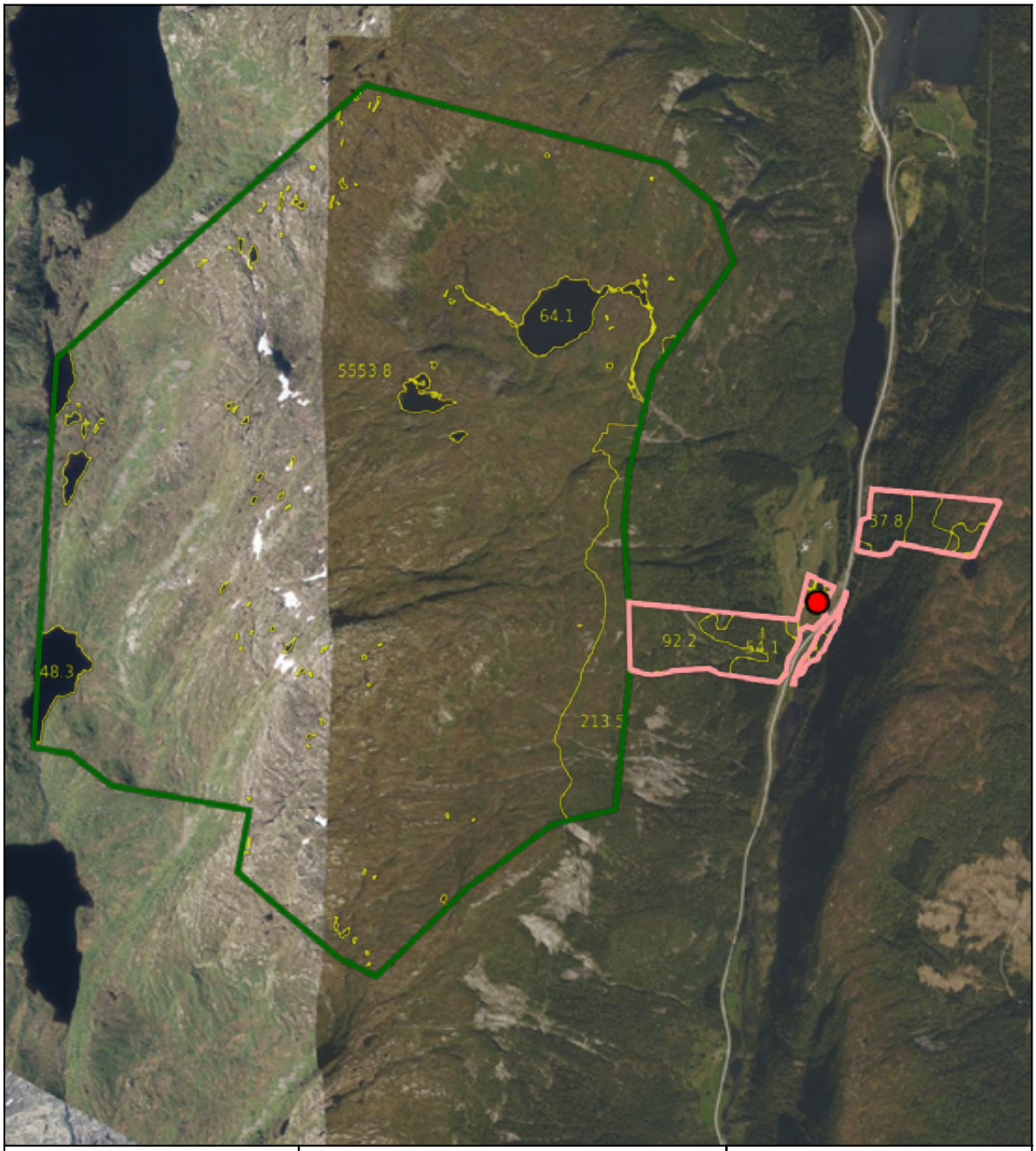
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	12.9	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
II	Innmarksbeite	5.5	18.4
S	Skog av særs høy bonitet	48.1	
H	Skog av høy bonitet	3.6	
M	Skog av middels bonitet	34.8	
L	Skog av lav bonitet	8.5	95.0
i	Uproduktiv skog	95.4	
≈	Myr uten skog	1.7	
	Åpen jorddekt fastmark	3.7	
	Åpen grunnlendt fastmark	64.2	165.0
	Bebygd, samf., vann, bre	2.9	
	Ikke kartlagt	0.0	2.9
	Sum	281.3	281.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 200 400 600m

Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 08.04.2026 16:22
Eiendomsdata verifisert: 08.04.2026 16:21

GÅRDSKART 4647-152/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
152/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	12.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	5.5	18.4
Produktiv skog *	95.0	95.0
Annet markslag	165.0	
Bebygd, samf., vann, bre	2.9	167.9
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	281.3	281.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt
- Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie
- Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold
- Eiendomsgrenser - tvisteteig

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/499626-2/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
06.06.2016
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør
Gunnes Oddrun Ellinor
F.NR: 290155*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2016/499626-3/200 — ** SÆREIE IFØLGE TESTAMENT
06.06.2016
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/499626-2/200
GJELDER: Gunnes Oddrun Ellinor
F.NR: 290155*****

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2016/499626-4/200 — **FORKJØPSRETT**
06.06.2016
RETTIGHETSHAVER: Drægebø Gunnar Arnfinn
F.NR: 240340*****

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1939/652-1/55 — **UTSKIFTING**
22.05.1939
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/178-1/55 — **UTSKIFTING**
16.02.1940
overutskifting
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/1651-1/55 — **BESTEMMELSE OM VEG**
17.12.1947

1955/266-1/55 — **JORDSKIFTE**
24.02.1955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/2299-1/55 — **ERKLÆRING/AVTALE**
06.10.1966
Semje endring skjøn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/192050-1/200 — **JORDSKIFTE**
17.03.2009
1400-2005-0032 ÅRBERG M.FL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 4647 SUNNFJORD — Data uthentet: 24.04.2026 kl. 15:36
Grunneiendom: Gnr: 152 Bnr: 3 — Oppdatert per: 24.04.2026 kl. 15:36

GRUNNDATA

1927/900024-1/55	**REGISTRERING AV GRUNN**
07.03.1927	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4647 GNR:152 BNR:1
2020/1013184-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00	TIDLIGERE: KNR:1430 GNR:52 BNR:3

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vadheimsvegen 2967, 6996 VADHEIM
SUNNFJORD kommune
gnr. 152, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18923-1487 **Eiendomsverdi ref nr:** RI1326

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarte Roska **Vår ref:** Bjarte Roska

FØRDE TAKSTKONTOR AS
KVALITET SIDAN 1996

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

Norsk takst

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

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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniørar som utfører takstoppdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innanfor taksering, har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert nærmare 20 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Bustadhuset vart påbegynt i 1980 og tatt i bruk i 1983. Del av vindauga vart skifta i 2016 i samband med støyisolering ved omlegging av vegtraseen for E 39. Konstruksjonen, inn- og utvendige overflater, innreiingar og installasjonar har elles i det vesentlige standard frå byggjeåret, og er naturleg prega av elde og bruksslitasje.
Bygningen er i ein alder der fleire bygningskomponentar har passert over halvparten av forventa levetid, og for enkelte er tilnærma normal levetid oppnådd før utskifting og oppgradering må påreknast. Vedlikehald og oppgradering som følgje av naturlig elde og slitasje må difor påreknast.
For eldre bygg som dette kan det ikkje utelukkast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje er mulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen. Bygningar oppført etter eldre forskriftskrav kan ikkje samanliknast med bygningar oppført etter dagens byggestandard og forskriftskrav.

Fritidsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av lettklinkerblokk, utvendig med pussa overflater og innvendig med isolert utlekta kledning av plater.
Golv i kjellaren/underetasjen av betong.
Etasjeskilje av tredekke.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ståande trepanel.
Takkonstruksjon med saltakform og ventilert kaldloft, oppbygd av plassbygde w-takstolar.
Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel med papp.
Takrenner og nedløpsrør av plast frå byggjeåret.
Luftehetter av lakkert metall.
Vindauge med malte trekarmar og 3-lags glas frå byggjeåret.
Vindauge på vest- og sørveggen i 1. etasje med malte trekarmar og 2 -lags støyreduserande glas frå 2016.
Ytterdør i hovudinngangen med finerte overflater og 2-lags glas.
Ytterdør i 1. etasje med finerte overflater og sidefelt med 2-lags glas.
Ytterdør i utebod av plassbygd enkel standard med malte overflater.
Vippeport i garasjen i treverk med malte overflater.
Terrassedør i stova i treverk med malte overflater og 2-lags glas frå 2016.
Betongterrasse over utebod mot sør med betongdekke frå 2012.
Betongterrasse over garasjen.
Terrasserekkverk av impregnert treverk med malte overflater.
Tretrapper mellom terreng og terrassane.

INNVENDIG Gå til side

Golv med belegg,
Veggar med malte plater og strier, og i nokre rom med tapet.
Himlingar med malte plater.
Trapp med trekvite lakka overflater og handtre langs ei side av trappeløpet.
Innvendige dører med finerte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Golv med plastsluk, varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane.
Veggar med tapet.
Himling med malte plater.
Veggmontert dusj med forheng og veggmontert servant.
Naturleg ventilering via takventil og luftespaltar i dør og vindauge.

Bad/vaskerom i underetasjen.
Golv med plastsluk, varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane.
Veggar med våtromstapet.
Himling med malte plater.
Golvmontert klosett, veggmontert servant, veggmontert dusj med forheng, og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via el. ventilvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje.
Kjøkkeninnreiing med finerte overflater, laminatbenkeplate og oppvaskbenk med stålbeslag for oppvaskkum, skyljekum og avrenningsplate.
Ventilator og frittståande kvitevarer.

Kjøkken i underetasjen.
Kjøkkeninnreiing med kvite frontar med kantlister og handtak i lakka treverk, og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Ventilator og frittståande kvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Golv med belegg.
Veggar med tapet.
Himling med malte plater.
Golvmontert klosett, veggmontert servant.
Naturleg ventilering via takventil og luftespalte i døra.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vedomn i stova i underetasjen.
Vedomn i stova i 1. etasje.
Pipe av av lettklinkerblokk med pussa overflater og sotluke i underetasjen.
Vassleidningar av koparrøyr.
Vassinntak i plastslange med kuleventil, med tilkomst via luke i garasjegolvet.
Avløpsrøyr av plast. Stakepunkt under luke i garasjegolvet.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.
Varmtvasstank frå 1993. Varmekolben har vore skifta.
El. anlegg med delvis skjult installasjon.
Sikringsskap med skrusikringar.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggjegrunnen er det ikkje kjennskap til.
Det er ikkje kjennskap til dreneringssystem.
Grunnmursplast er synleg langs del av planert terreng.
Utvendig leidningsnett er det ikkje kjennskap til.
Privat avløpsanlegg med 4 m3 slamavskiljar og kommunal tømming.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 450 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

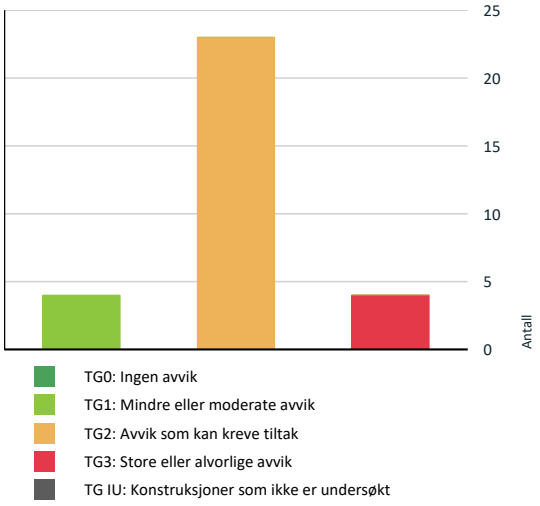
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar er ikkje framlagt.

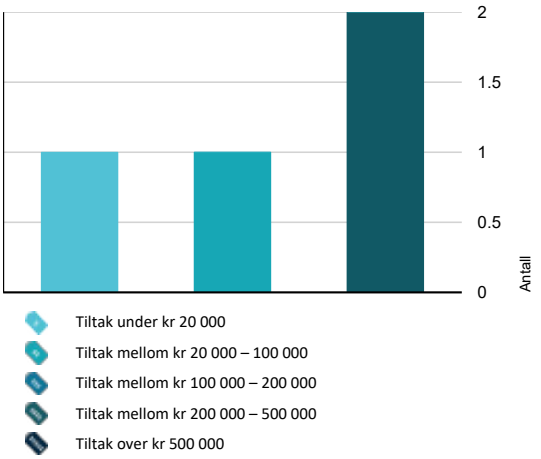
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova, og er eit vedlegg til taksten av eigedommen som er eit konsesjonspliktig småbruk.
Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordeling av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.
Taksert teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav.
Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Bygningen vart påbegynt i 1980 og innflytta i 1983.

Tilbygg / modernisering	
2012	Nytt betongdekke/betongterrasse over uteboda.
2016	Skifta vindauge på sør- og vestveggen i 1. etasje i samband med støyisolering, utført av SVV.
2018	Skifta terrasserekkverk.
2018	Oppgradering av taket over inngangspartiet i underetasjen.
	Del av utvendig kledning er skifta over tid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel med papp.

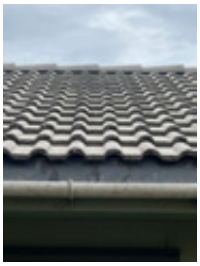
Sidan taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) berre er observert frå bakkenivå, er vurderinga avgrensa av dette. Sjølv om det ikkje er avdekte skadar under synfaringa, betyr ikkje dette at det ikkje kan vere skadar som ei synfaring på taket kan avdekke. Ver merksam på denne risikoen. Ei undersøking av taket kan utførast under tilstrekkelege tryggingsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkinga har passert over halvparten av normal levetid. Alderen medfører risiko knytta til usikker framtidig funksjon og gjenverande brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre regelmessig tilsyn og vedlikehald.



Taktekking

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast frå byggjeåret.
Luftehetter av lakkert metall.
Vindskier av malt treverk.

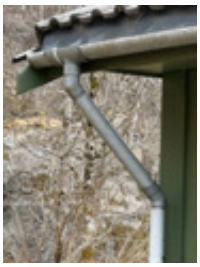
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Roteskade i vindskia mot søraust.
Det er ikkje montert stigetrinn for tilkomst til pipa.
Takrenner, nedløp og takbeslag har passert over halvparten av forventa levetid, og har med omsyn til alder risiko knytta til usikker framtidig funksjon og gjenverande brukstid.

Konsekvens/tiltak

Montere stigetrinn for tilkomst til pipa.
Skifte del av roteskada vindski.
Utføre regelmessig tilsyn og vedlikehald av takrenner, nedløp og takbeslag.



Takrenner/roteskade i vindski



Luftehetter av lakkert metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ståande trepanel, og med liggande trepanel i gavlveggane.
Del av kledningen har vore skifta.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikkje montert gnagarnetting i underkant av kledningen.
Utvendig kledning er ikkje krysslekta. Det er difor ikkje svekka drenering for eventuelt vatn/slagregn som trekker gjennom kledningen.
Naturleg slitasje i kledningen som er frå byggjeåret.

Konsekvens/tiltak

Montere gnagarnetting i underkant av kledningen for å hindre tilgang for mus/røysekatt til kaldloftet og til konstruksjonen generelt.
Utføre regelmessig vedlikehald av kledningen.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med saltakform og ventilert kaldloft, oppbygd av plassbygde w-takstolar.
Undertak av rupanel med papp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I kaldloftet er det registrert ekskrement etter mus og frå større dyr som truleg er røysekatt.
Mellom enkelte takstolar er det liten eller ingen luftespalte mellom isolasjonen og undertaket langs rafta. Manglande ventilering medfører redusert lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å hindre inntrekk av mus og røysekatt til kaldloftet er kommentert under punkt for "Veggkonstruksjon".
Oppgradere luftespaltane som har lite klaring langs rafta for betre ventilering av kaldloftet.



Plassbygd takkonstruksjon



Lite lufting langs rafta mellom nokre takstolar



Ekskrement truleg frå røysekatt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindauge med malte trekarmar med 2- og 3-lags glas frå byggjeåret.
Vindauge på vest- og sørveggen i 1. etasje med malte trekarmar med 2-lags støyreduserande glas frå 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindauga som er frå opphavleg byggjeår er naturleg slitt og har med omsyn til alder oppnådd normal levetid.
Vassbretta under vindauga har ikkje dryppkantprofil for underkarmen og innfelte sidelister har ikkje dryppkant over vassbretta. Manglande dryppkant medfører kapillær fukttransport i treverket med fare for roteskade i karmane.
Avflassing av lakk på solebeslag under vindauge i murveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ei eventuell skifting av vindauge bør det etablerast dryppkant for underkarmane og under innfelte sidelister over vassbretta.
Utføre regelmessig vedlikehald.

Tilstandsrapport



Vindauge uten dryppkant under karmen og under sidelistene over vassbretta.



Vindauga frå byggjeåret er naturleg slitt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i hovudinngangen med finerte overflater og 2-lags glas.
Ytterdør i 1. etasje med finerte overflater og sidefelt med 2-lags glas.
Ytterdør i utebod av plassbygd enkel standard med malte overflater.
Vippeport i garasjen i treverk med malte overflater.
Terrassedør i stova frå 2016, i treverk med malte overflater og 2-lags.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

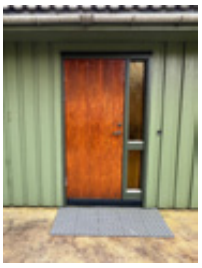
Ytterdørene og garasjeporten er naturleg slitt, og for ytterdører med 2- lags glas er tilnærma normal levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre regelmessig vedlikehald med overflatebehandling.



Overbygd inngangsparti



Ytterdør i 1. etasje.



Terrassedør frå 2013

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongterrasse over uteboda mot sør.
Betongterrasse over garasjen.
Terrasserekkverk av impregnert treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasserekkverka har flekkvis malingsslitasje.
Overflatebehandlinga på terrassedekka er slitt og skjoldete.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vedlikehald med overflatebehandling av terrassedekka og rekkverka.



Betongtererrasse aust



Betongterrasse sø

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper mellom terreng og terrassane.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige tretrapper har slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vedlikehald med overflatebehandling av trapper og rekkverk.



Trapp til terrassen mot aust



Trapp til terrassen mot sør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig i bustaddel.
Golv med belegg,

Veggar med malte plater og strier, og i nokre rom med tapet.
Himlingar med malte plater.

Garasje.
Golv av betong med treluke for tilkomst til inntak for vatn og avløp.
Veggar av lettklinkerblokk med pussa overflater.
Dekke av betong med underliggande kondensisolering.

Utebod
Golv av betong.
Veggar av betongsteinsmur.
Dekke av betong med underliggande kondensisolering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synleg skade i himlingen i soverommet i underetasjen etter ein eldre vasslekkasje på grunn av frostskada vassrøyr.
Del av himlingsplatene i den eine boda er demonterte i samband med reparasjon av vassrøyr.
Ein vegg i boda under trappa er ikkje kledd.
Merke etter reparasjon av fuktskade i himlingen i gangen i underetasjen.
Avvik i finish og utføring i overgang mellom golvbelegg/dører.
Overflatene er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte himlingsplater i soverommet, gangen og den eine boda i underetasjen.
Modernisere overflater ved behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Golv i kjellaren/underetasjen av betong.
Etasjeskilje av tredekke

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved nivellering av golv og etasjeskilje er det registrert høgdeskilnader.
TG er sett med omsyn til registrert høgdeskilnad i golvet i stove/kjøkken og soverommet i underetasjen.
Andre rom varierer mellom standarden sine toleransekrav til TG 1 og TG 2.

Underetasje.
30 mm i stove/kjøkken i underetasjen.
20 mm i soverommet i underetasjen målt gjennom heile rommet, og 10 mm innafor ei målelengde på 0,5 m framfor garderobeskapet.
Andre rom har under 15 mm og ligg innafor toleransekrava til TG1.

1. etasje
22 mm i stova.
Andre rom har under 15 mm og ligg innafor toleransekrava til TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I rom med store høgdeskilnader og lokale svanker vil avvika kunne vere av bruksmessig betydning. Med omsyn til kostnad bør ei eventuell retting gjennomførast ved ei generell modernisering.
Kostnadsestimatet er for golva i stove/kjøkken og soverommet i underetasjen. I andre rom vil høgdeskilnadane vere av mindre bruksmessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedomn i stova i underetasjen.
Vedomn i stova i 1. etasje.
Pipe av lettklinkerblokk med pussa overflater og sotluke i underetasjen.
Utvendig pipeløp med pussa overflater og med plattlodd i overgangen til taktekkinga.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 3 er sett med omsyn til at feieluka ikkje har forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm til brennbart materiale.
Kalkutslag i pipa i soverommet i underetasjen etter fukttransport i pipevangane. Etter fukttransport i pipevangane kan det ikkje utelukka fuktskade i tilliggande treverk.
Under synfaringa vart det opplyst at utvendig pipepuss er oppgradert i seinare tid på grunn av tidlegare lekkasje.
Riss i brannmuren ved omnen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Blende treverk som har avstand til sotluka under 30 cm.
Fjerne kalkutslag og overflatebehandle pipa.
Flikke riss i brannmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedomn i underetasjen



Vedomn i 1. etasje



Sotluke



Utvendig pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med golv av betong og yttervegg av lettklinkermur med innvendig isolert utforing med isolasjon, plastfolie og plater.

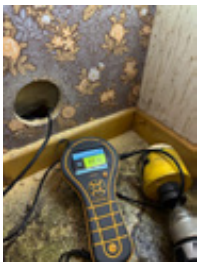
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktkvoten i innvendig utforing av grunnmuren, er ved holtaking i ei bod mot tilbakefylt terreng, målt til 18 vektprosent.
Fuktkvoten ligg i risikosona for etablering av muggsopp. Konstruksjonen er oppbygd med fuktsperre som var vanlig for byggjeåret, men som etter dagens byggestandard er frarådd for å redusere faren for kondensering og høgt fuktnivå i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Observere konstruksjonen over tid for å registrere eventuelle endringar og om tiltak er nødvendig.
Nærmare kontroll vert anbefalt.

Tilstandsrapport

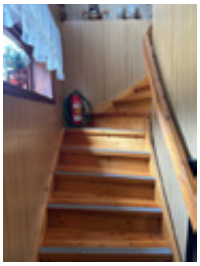


Kontroll av fuktkvote i innvendig påføring på grunnmuren

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med trekvite lakka overflater og handtre langs ei side av trappeløpet.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med finerte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekker i glaset i stovedøra i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Skifte skada glas i stovedøra i underetasjen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Golv med plastsluk, varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane.
Veggar med tapet.
Himling med malte plater.
Naturleg ventilering via takventil og luftespaltar i dør og vindauge.
Veggmontert dusj med forheng og veggmontert servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

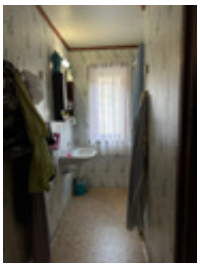
Tilstandsrapport

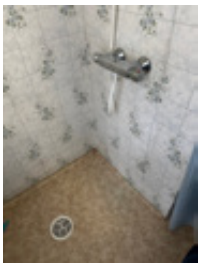
Overflater og tettesjikt er frå byggjeåret og har passert normal levetid.
Våtromstapeten stettar ikkje dagens krav til tettesjikt.
Vindauge står innafor dusjen si definerte våtsone og er ikkje av fuktbestandig materiale.
Ventileringa er ikkje tilfredsstillande for våtrom.
Synleg fuktmerke i himlingsplatene rundt takventilen, antatt etter avrenning av kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik og badet sin alder tilseier at renovering må påreknast i nær framtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bad i 1. etasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Holtaking for fuktkontroll av veggen bak dusjsona er utført i toalettrommet.
Fuktkvoten vart målt til til 14,2 vektprosent og ligg innafor akseptabelt nivå. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre lukka konstruksjonar langs våtsonene.



Fuktkontroll av veggen mot dusjsona.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Golv med plastsluk, varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane.
Veggar med våtromstapet.
Himling med malte plater.
Golvmontert klosett, veggmontert servant, veggmontert dusj med forheng, og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via el. ventilvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet er utett rundt avløpet frå toalettet.
Tettesjikt av våtromstapet tilfredsstiller ikkje dagens krav. Overflatene er elles av eldre slitt standard og har passert normal levetid.

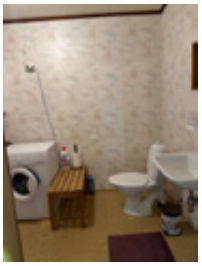
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for renovering må påreknast.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bad/vaskerom i underetasjen



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Holtaking for fuktkontroll av veggen bak dusjsona er utført i tilliggande bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktkvoten vart målt til 20,2 vektprosent og ligg over normal fuktverdi for konstruksjonen. Frå boreholet var det merkbar mugglukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggen bør nærmare kontrollerast ved renovering av rommet.



Fuktmåling av lukka vegg bak dusjsona.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

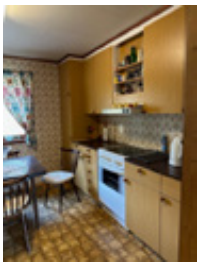
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreiing med finerte overflater, laminat benkeplate og oppvaskbenk med stålbeslag for oppvaskkum, skyljekum og avrenningsplate.
Frittståande kvitevarer.
Kjøkkeninnreiinga har lite slitasje for alderen, men er naturleg prega av elde.

TG inkluderer ikkje kvitevarer.





Kjøkken i 1. etasje

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utkast over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren har ikkje registrert funksjonssvikt. TG er basert på alder og at gjenverande brukstid kan vere usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vanleg vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreiing med kvite frontar med kantlister og handtak i lakka treverk, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Frittståande kvitevarer.

TG inkluderer ikkje kvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det manglar ei kort benkeplate ved komfyren.
Det er ikkje fuga rundt røyrgjennomføringane i veggen bak oppvaskbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere benkeplate ved komfyren.
Fuge rundt røyra som går gjennom veggen bak benkeskapa.

Tilstandsrapport



Kjøkken i underetasjen

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren har ikkje registrert funksjonssvikt. TG er basert på alder og at gjenverande brukstid kan vere usikker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre vanleg vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Golv med belegg.
Veggar med tapet.
Himling med malte plater.
Golvmontert klosett, veggmontert servant.
Naturleg ventilering via takventil og luftespalte i døra.

Vurdering av avvik:

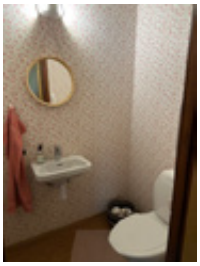
• Det er avvik:

TG er sett med omsyn til standarden sine krav om at toalettrom skal ha mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Installasjon av mekanisk avtrekk vert anbefalt.



Toalettrom

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vassleidningar av koparrøyr frå byggjeåret.
Vassinntak i plastslange med kuleventil, med tilkomst via luke i garasjegolvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Koparrøyra har hatt fleire lekkasjer og er i ein alder der gjenverande brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved oppgradering av våtrom og installasjonar tilknytta vassleidningane bør koparrøyra skiftast.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrøyr av plast. Stakepunkt under luke i golvet i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er basert på ei generell aldersvurdering som tilseier at over halvparten av normal levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vedlikehald ved behov. Ved oppgradering av våtrom bør innvendige avløpsleidningar skiftast.



Stakepunkt og vassinntak under luke i garasjegolvet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering som var normal utføring for byggjeåret.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvasstank frå 1993. Varmekolben har vore skifta.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

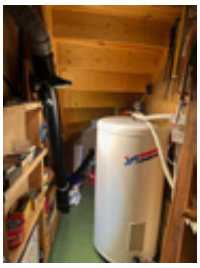
Varmtvasstanken har passert normal levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Varmtvasstanken fungerer og det er ikkje registrert behov for umiddelbare tiltak, men gjenverande brukstid må reknast som usikker.



Varmtvasstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. varmekabel i våtromma.
El. anlegg med delvis skjult installasjon.
Sikringsskap med skrusikringar.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Bygningen vart påbegynt i 1980 og innflytta i 1983.

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Det er registrert svimerke i sikringsskapet. Under synfaringa vart det opplyst at det var branntilløp i trafo for ringeklokke etter lynnedslag. Ringeklokkene har i dag batteridrift.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

El. anlegget er frå byggjeåret. Det er ingen dokumentasjon for eventuelle oppgraderingar eller endringar i ettertid. Tilstandsrapporten for bustadhuset inkluderer ikkje fagmessig tilstandsvurdering av el. anlegget. Ein eventuell tilstandskontroll av el.anlegget må utførast av godkjent installatør eller ved el. tilsyn.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggjegrunnen er det ikkje kjennskap til.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystem.
Grunnmursplast er synleg langs del av planert terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringa har med omsyn til alder passert over halvparten av normal levetid.
Det er ikkje montert topplist på grunnmursplasten.
Fuktnivå i innvendig påføring av grunnmuren er kommentert under punkt for "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere topplist på grunnmurplasten for å hindre at vatn renn ned bak grunnmursplasten.
Konstruksjonen bør overvakast over tid for vurdering om tiltak for oppgradering av dreneringa er nødvendig.

Tilstandsrapport



Grunnmursplasten manglar topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokk, utvendig med pussa overflater og innvendig med isolert utforing med kledning av plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren har svinn- og fugeriss i overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre regelmessig vedlikehald med flikking av riss.



Riss i murpussen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige leidningar er det ikkje kjennskap til, men antatt av plast som var vanleg for byggjeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig leidningsnett er frå byggjeåret og har passert over halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikkje registrert eller opplyst om funksjonssvikt. Tiltak ut over vanleg vedlikehald er difor ikkje vurdert.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Privat avløpsanlegg med slamavskiljar med volum på 4 m3 og kommunal tømming.
Slamavskiljaren er ikkje kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon for slamavskiljaren sin tekniske tilstand og utføring.
Slamavskiljaren er i ein alder der behov for oppgradering må kunne påreknast.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre tiltak ved behov. Slamavskiljaren har i Norva 24 ikkje registrerte feil eller manglar.

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 er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og det er ikkje utført radonmåling.
Det er ikkje montert handtre på veggen på begge sider av innvendig trapp.
Terrasserekkverka tilfredsstiller ikkje dagens krav til minimum 1 m høgde og maks 20 mm opning mellom liggande rekkverkskledning for å hindre klatring.
Bygningen har to bueiningar, men er ikkje registrert som tomannsbustad og det er ikkje brann- og lydskiljekonstruksjon mellom bueiningane.

Konsekvens/tiltak

Radonmåling vert anbefalt.
Montere handtre på veggen langs trappeløpet.
Terrasserekkverka stettar byggjeåret sine forskriftskrav. Oppgradering av rekkverka er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til sikkerheit.
Nødvendige tiltak for brann-/lydskiljekonstruksjon vil vere avhengig av framtidig bruk.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 450 000**

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

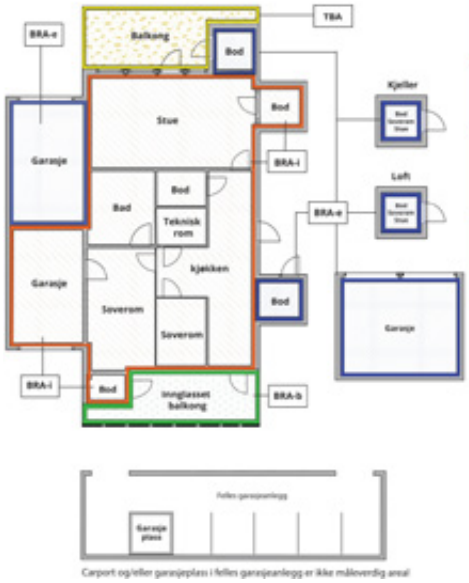
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71			71	37
Underetasje	65	29		94	
SUM	**136**	**29**			**37**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom, gang		
Underetasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod, bod 2	Garasje, utebod	

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med lasermålar.
Etasjehøgder ca 2,4 m.
TBA er for terrassane langs aust- og sørfasaden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Teikningar er ikkje framlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Jan Fredrik Langfjord	Møtte for eigaren

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	152	3		0	281185.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vadheimsvegen 2967

Hjemmelshaver
Gunnes Oddrun Ellinor

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringsdokument er ikkje framlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026	Matrikkelopplysningar	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	09.04.2026	Kontroll av arealplan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RI1326

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Gunnes, Oddrun Ellinor
18.08.2026
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

Oddrun Ellinor Gunnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vadheimsvegen 2967
6996 Vadheim

4647-152/3/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad fra byggeår. Bærer preg av det.

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**

Frostsprenging av rør i himlingen i inngangspartiet i underetasjen.

Lekkasje fra oppvaskmaskin ned i himling i gang i underetasjen.

Lekkasje fra ventilasonspipa. Noe fukt på mørkeloftet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Gaular rør

   Beskrivelse av arbeidet: Endret fall på rør i taket i gangen i underetasjen i 2024 etter frostsprenging.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: ODBygg

   Beskrivelse av arbeidet: Midlertidig tetting av ventilasjonspipe. Ny hette og plate på montert.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i himling etter lekkasje fra oppvaskmaskin er utbedret selv.

---

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?:** 2012

   Firmanavn: Tore Aarbergsbotten

   Beskrivelse av arbeidet: Støpt nytt dekke av betong på verandra over vedbod.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Dag Vidar Øksland

   Beskrivelse av arbeidet: Nye rekkverk på begge verandaene og nytt tak i vindfang i underetasjen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Var sprekker i pipa. Ble utbedret i 2025.

---

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?

- **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?

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

---

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

- **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?

- **Ja**

Spissmus og røyskatt

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

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

Tekniske installasjoner

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

- **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?

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **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?

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

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

- **Ja**

Sprekk i pipa som ble utbedret i 2025

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Utvendig murpuss på pipa

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Jan Fredrik Langfjord (eiers mann)

Beskrivelse av arbeidet: Separat kurs til komfyr i underetasjen. Eiers mann har lov til å gjøre elektrisk arbeid i egen bolig og fritidsbolig

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?

- **Ja**

Har gått skred på østsiden av Drægebøvatnet (dvs. ikke nær huset). Utbedret og sikret av Statens vegvesen.

Har gått skred på naboeiendommen etter at granskogen ble tatt ut.

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?

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

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

- **Ja**

Ikke utover nærheten til E39. Stue og soverom i første etasje er etterisolert og fått støydempende vinduer og ventiler utført på oppdrag fra Statens veivesen ifm. utbedring av veien.

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?

- **Ja**

Oppvaskmaskinen er defekt.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Øvre Drægebø har veirett over eiendommen.

Privat vannforsyning. Kilden er hos naboen og er kilde for alle tre brukene. Kjenner ikke til om det er gjort noen skriftlige avtaler om dette.

Septiktank i tunet.

Raumnes Bruk as

TRELAST, LIMTRE, TAKSTOLER, HUS OG BYGGEVARER

POSTBOKS 130 - 2151 ÅRNES

Telefon (02) 90 10 22

Postgiro : 5 32 13 10 Telex : 18703

Bankgiro : 1619.05.20009 og 6001.05.62166

Raumnes Bruk as - Oslo
Sandakerveien 78, Oslo 4
Telefon: (02) 21 71 58

Raumnes Bruk as - Reistad
Postboks 63 - 3425 Reistad
Telefon (03) 84 65 90

Årnes, 30. oktober 1980

A T T E S T

Ingeniør Fredrik Frøiland, 1933 Lierfoss, født 15.03.53, har i tiden 12.09. 1977 - 31.05. 1980 vært ansatt ved Raumnes Bruk A/S.

Frøiland arbeidet hele tiden som byggeleder ved vår husavdeling som bygger bolighus etter precut-system.

Stillingen inneber ansvaret for daglig oppfølging av de håndverksmessige arbeider på byggeplassene samt befaringer med byggherren ved overlevering o.s.v.

Dessuten har byggeleder ansvaret for bestilling og uttransport av byggematerialer - herunder utarbeidelse av precut-lister og andre massberegninger.

Ingeniør Frøiland utførte de nevnte oppgaver til vår fulle tilfredshet og sluttet ved Raumnes Bruk A/S for å gå over i annen stilling.

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
GAULAR	BYGNINGSRÅD	SANDE	

Sak nr.

34/81 GNR. 52, BNR. 3. SØKNAD OM OPPFØRING AV EIT BUSTADHUS I EIN ETASJE MED GRUNNFLATE 75,6 m^2.

SØKJAR: GUNHILD DRÆGEBØ NERLAND, LANGEMYRVN. 76, 6400 MOLDE.

SAKSDOKUMENT:

Byggemelding dagsett 20.12.80.
Teikningar i M = 1 : 100/1:50.
Situasjonsplan i M = 1 : 1000.
Søknad om ansvarsrett.
Melding til fylkeskommunen.

Søkjaren fekk i 1976 byggeløyve for hytte på same staden med atterhald om at riksvegen måtte omleggast først.

Riksvegen er no omlagt. Bygningssjefen som har vore på synfaring kan ikkje sjå at det er noko til hinder for at søkjaren får bygge heilårsbustad på eigedomen istaden for hytte.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner dei framlagde planar for oppføring av bustadhus.

Ingeniør Fredrik Frøiland vert godkjendt som ansvarshavande for dette byggearbeidet. Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande lover, vedtekter og forskrifter. Etter endring av byggeforskriftene med virkning frå 1. jan. d.å. er det krav om 15 cm isolasjon i ytterveggene eller 3-lags vindusglas. Byggherren kan velje, men må retta seg etter eit av krava. Vert valet 3-lags vindusglas kan det nyttast 10 cm isolasjon i veggene.

Utsleppsløyve er gjeve på eige skjema og ansvarshavande må

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Journalnr.

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Nybygg	Dragebø i Gaular	52	3

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Gunhild Dragebø Nerland	Langmyrvn. 76, 6460 Molde Tlf (072) 53390

☐ Herr

Bygningsing. Fredrik Fraaland
Fagtittel, navn

Granlia
Adresse

6800 Førde
Poststed

Telefon nr.

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:
☒ Trearbeid ☒ Murarbeid ☐ Armert betong ☐ Betong ☐ ☐ ☐ Riving

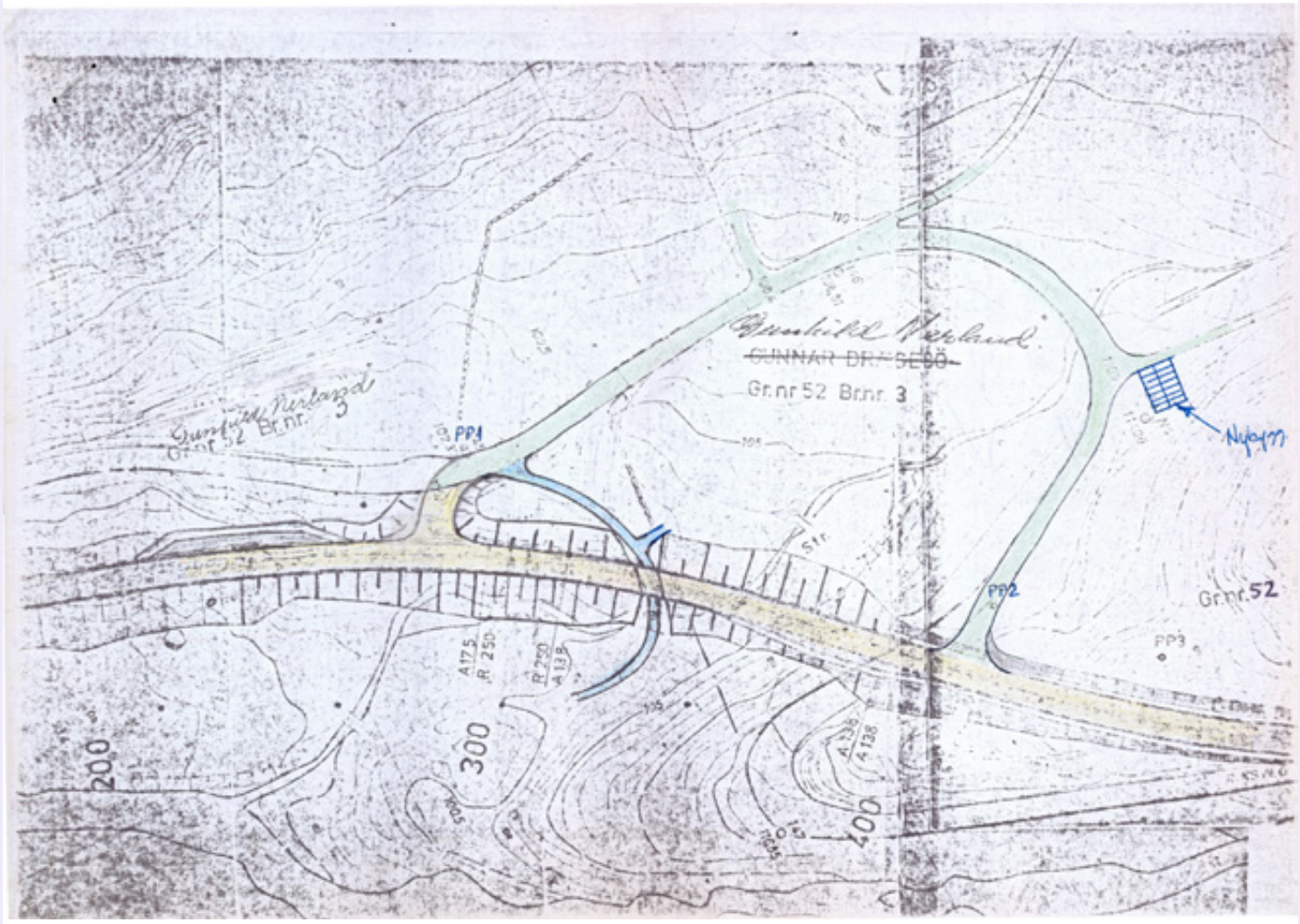
Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende vil jeg påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

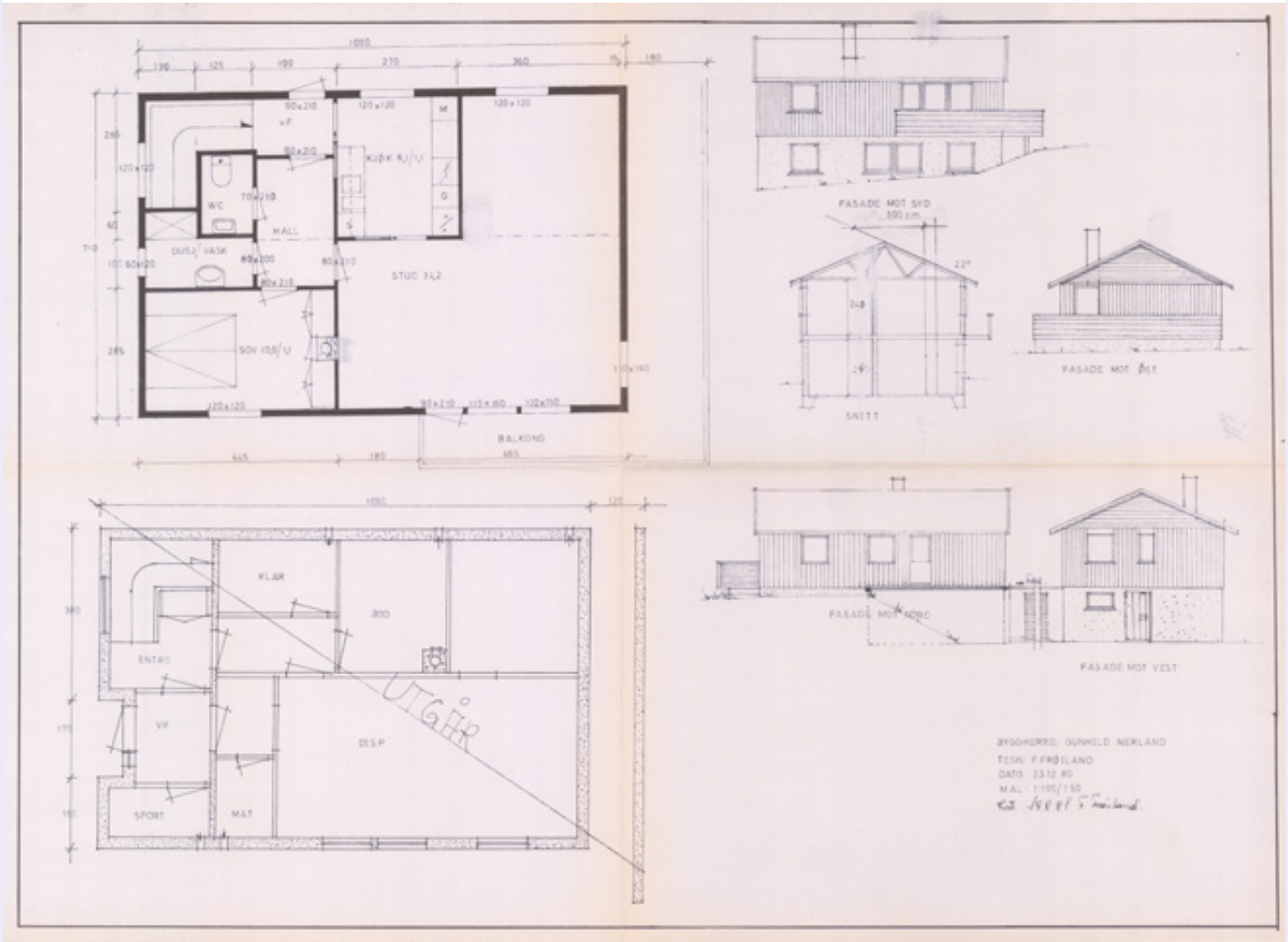
Førde den 20.1.1981

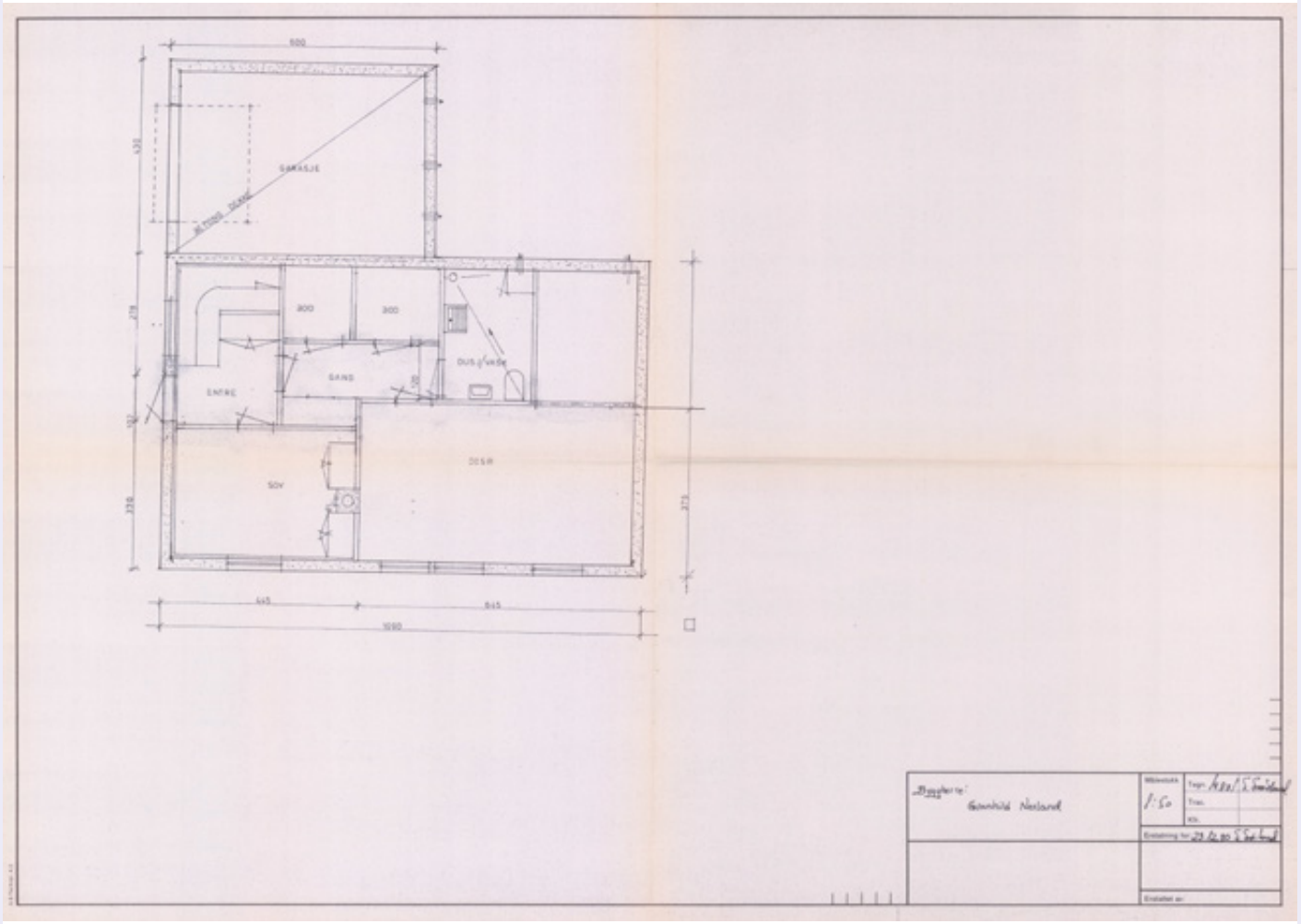
F. Fraaland
Egenhendig underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherre er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres


Gr.nr 52 Br.nr. 3
PP1
PP2
PP3
Nybygg
Str
Gr.nr.52
200
300
400


1050
130
125
190
275
360
180
90x210
120x120
M
120x120
246
120x120
WC
TOALETT
KJØK KJ/U
S
G
VF
90x210
HALL
710
60
60x120
DUSJ/ VASK
80x200
80x210
90x210
STUE 34,2
285
SOV 10,8/ U
120x120
90x210
112x80
112x110
110x160
BALKONG
445
180
685
FASADE MOT SYD
300 c.m.
22°
248
FASADE MOT ØST
SNITT
1050
125
360
KLÆR
300
ENTRE
VF
DES.P
SPORT
MAT
UTGÅR
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
BYGGHERRE: GUNHILD NERLAND
TEGN: F.FRØILAND
DATO: 23.12.80
MÅL: 1:100/1:50


500
GARASJE
BETONG GRANE
300
300
GANG
DUSJ/VASK
ENTRE
SOV
DOBB
445
845
1290
Gunnhild Nesland
1:50

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
GAULAR	BYGNINGSRÅD	SANDE	25.09.1981

Sak nr.

159/81 GNR. 52, BNR. 3, GUNNHILD DREGEBØ NERLAND, 6400 MOLDE.

SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE I TILKNYTING TIL BUSTADHUS UNDER OPPFØRING, SAMT ENDRING AV PLANLØYSING I UNDERETASJEN I BUSTADHUSET

SAKSDOKUMENT:

Byggemelding datert 24.08.1981.
Situasjonsplan i M = 1 : 1000.
Teikningar i M = 1 : 50 og 1 : 100.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner byggeplanane. Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande lover, vedtekter og forskrifter.
Fredrik Frøyland vert godkjent som ansvarshavande for byggearbeidet.

BYGNINGSRÅDET SITT VEDTAK:

FRAMLEGG TIL VEDTAK
VART SAMRØYSTES GODKJENT

Gaular byggingsråd
6830 Sande

Sørde 2/8.81.

GAULAR KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2 6 AUG. 1981
Jnr. 673/81 Ark.

Vedr. Nybygg på G.nr. 52 B.nr 3.

Vedlagt oversendes revidert tegning av planløsning i U/etg., samt søknad om oppføring av garasje.

Undertegnede ber om at anoraksretten også blir gjort gjeldende for oppføring av garasjen.

Med vennlig hilsen
Fredrik Sørdal

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
GAULAR	BYGNINGSRÅD	SANDE	17.02.81

Sak nr.

34/81 GNR. 52, BNR. 3. SØKNAD OM OPPFØRING AV EIT BUSTADHUS I EIN ETASJE MED GRUNNFLATE 75,6 m².

SØKJAR: GUNHILD DRÆGEBØ NERLAND, LANGEMYRVN. 76, 6400 MOLDE.

SAKSDOKUMENT:

Byggemelding dagsett 20.12.80.
Teikningar i M = 1 : 100/1:50.
Situasjonsplan i M = 1 : 1000.
Søknad om ansvarsrett.
Melding til fylkeskommunen.

Søkjaren fekk i 1976 byggeløyve for hytte på same staden med atterhald om at riksvegen måtte omleggast først.

Riksvegen er no omlagt. Bygningssjefen som har vore på synfaring kan ikkje sjå at det er noko til hinder for at søkjaren får bygge heilårsbustad på eigedomen istaden for hytte.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner dei framlagde planar for oppføring av bustadhus.

Ingeniør Fredrik Frøiland vert godkjendt som ansvarshavande for dette byggearbeidet. Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande lover, vedtekter og forskrifter. Etter endring av byggeforskriftene med virkning frå 1. jan. d.å. er det krav om 15 cm isolasjon i ytterveggene eller 3-lags vindusglas. Byggherren kan velje, men må retta seg etter eit av krava. Vert valet 3-lags vindusglas kan det nyttast 10 cm isolasjon i veggene.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4647 - SUNNFJORD
Gårdsnummer:	152
Bruksnummer:	3

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.08.2026 kl. 13:26
Produsert av:	Ida-Kristine Mehammer
Attestert av:	Sunnfjord kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DRÆGEBØ NEDRE
Etableringsdato:	07.03.1927
Skyld:	1,07
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Grunnerverv

Dato	Referanse	Grunnerverver
17.09.2014	2011/059361-121	974744414 STATENS VEGVESEN LEIKANGER KONTORSTED Askedalen 4 6863 LEIKANGER **Matrikkelenheter** 4647 - 116/2, 4647 - 152/2, 4647 - 152/3, 4647 - 153/1, 4647 - 153/3, 4647 - 161/22, 4647 - 161/58, 4647 - 175/1, 4647 - 175/4, 4647 - 175/9 og 4647 - 185/1
05.11.2014	Acos websak nr. 14/66	974744414 STATENS VEGVESEN LEIKANGER KONTORSTED Askedalen 4 6863 LEIKANGER **Matrikkelenheter** 4647 - 152/3, 4647 - 154/1, 4647 - 154/2, 4647 - 156/5, 4647 - 156/8, 4647 - 157/1, 4647 - 158/1, 4647 - 159/1, 4647 - 159/2, 4647 - 159/3, 4647 - 160/1, 4647 - 160/2, 4647 - 160/9, 4647 - 160/11, 4647 - 161/1, 4647 - 161/134, 4647 - 175/3, 4647 - 175/5, 4647 - 175/27, 4647 - 175/28 og 4647 - 175/41

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 152 / 3	281 185,8 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal av uregistrert jordsameie der 152 / 3 er registrert med andel	5 961 978,3 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290155	GUNNES ODDRUN ELLINOR	H0202	BERGLJOTS VEI 5B 0575 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		290155	GUNNES ODDRUN ELLINOR	H0202	BERGLJOTS VEI 5B 0575 OSLO	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6794414	329525		168 268,6 m2	
2	Teig	Nei	6794874	330256		102 748,9 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	6794401	329856		10 168,3 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	6795377	328124		5 961 978,3 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4647 - 152/3 1430 - 52/3		
Arealoverføring	24.10.2016			1430het	12.12.2019
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Websak nr. 19/1957				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1430 - 52/3	-4 737,3
Mottaker	1430 - 52/4	4 737,3
Berørt	1430 - 52/1	0
Berørt	1430 - 52/2	0

Arealoverføring	24.10.2016			1430het	12.12.2019
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Websak nr. 19/1957				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1430 - 52/1	-0,2
Avgiver	1430 - 52/3	-8 205,6
Mottaker	1430 - 52/4	8 205,7
Berørt	1430 - 52/2	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.02.1994				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1430 - 52/3	0	
		Mottaker	1430 - 52/4	0	
Skylddeling	07.03.1927				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1430 - 52/1	0	
		Mottaker	1430 - 52/3	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Bygningsnr:	177 779 717			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	163	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6794562	Øst:	329844	Bruksareal totalt:	163	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	73	0	73	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1601 Vadheimsvegen 2967	H0101	Bolig	163	0	Kjøkken	0	0	152/3

Bygningsnr:	177 801 836			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6794964	Øst:	328711	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Seterhus sel rorbu o.l.			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1601 Vadheimsvegen 2969		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	152/3

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1430-0106-088	STØLSBU OG FJØS, DRÆGEBØEN, "DRÆGEBØSTØLEN", SENNESETH

Bygningsnr:	177 801 844	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6794869 Øst: 328753	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1601 Vadheimsvegen 2971		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	152/3

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

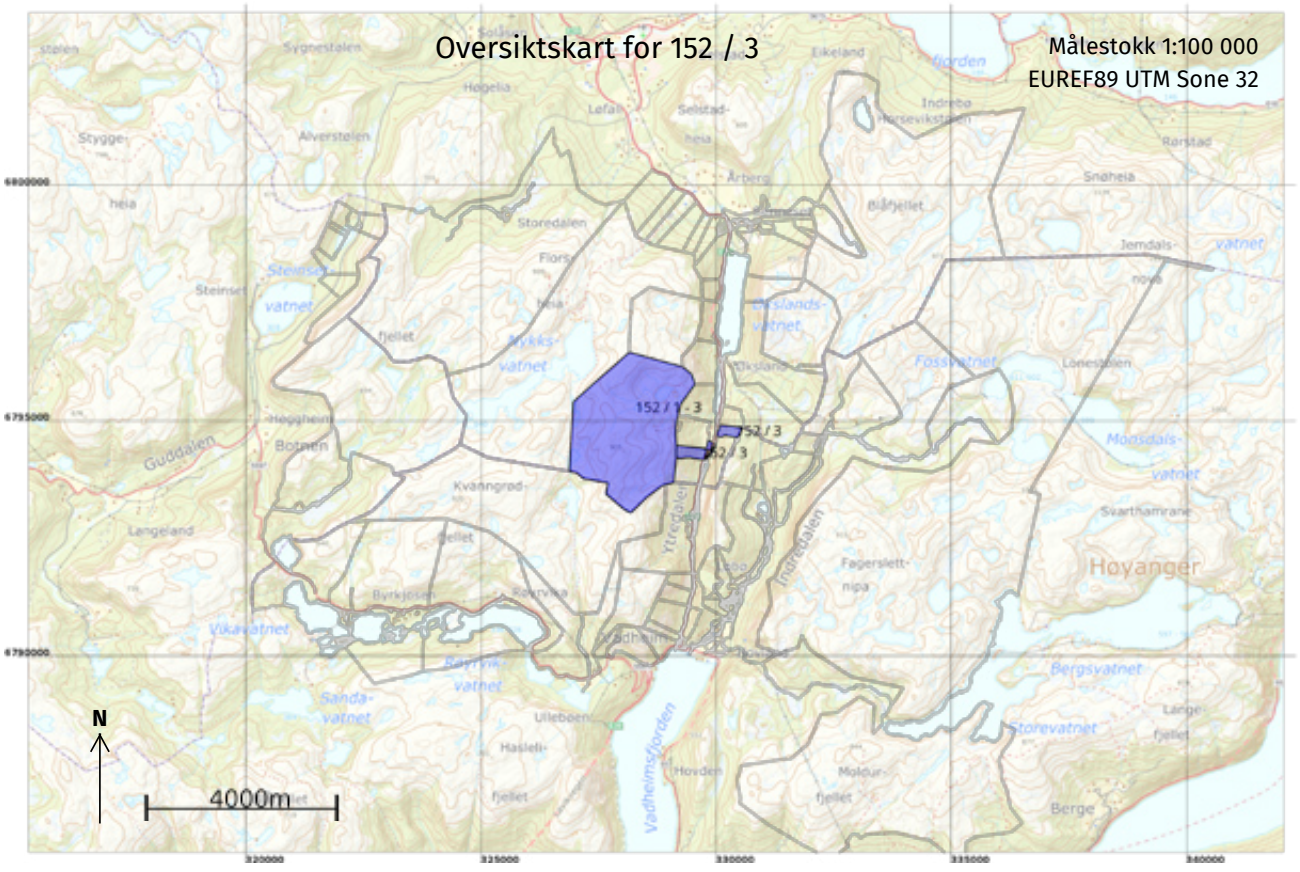
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1430-0106-087	STØLSBU/RUIN ETTER FJØS, DRÆGEBØEN, "DRÆGE- BØSTØLEN", SENNESETH

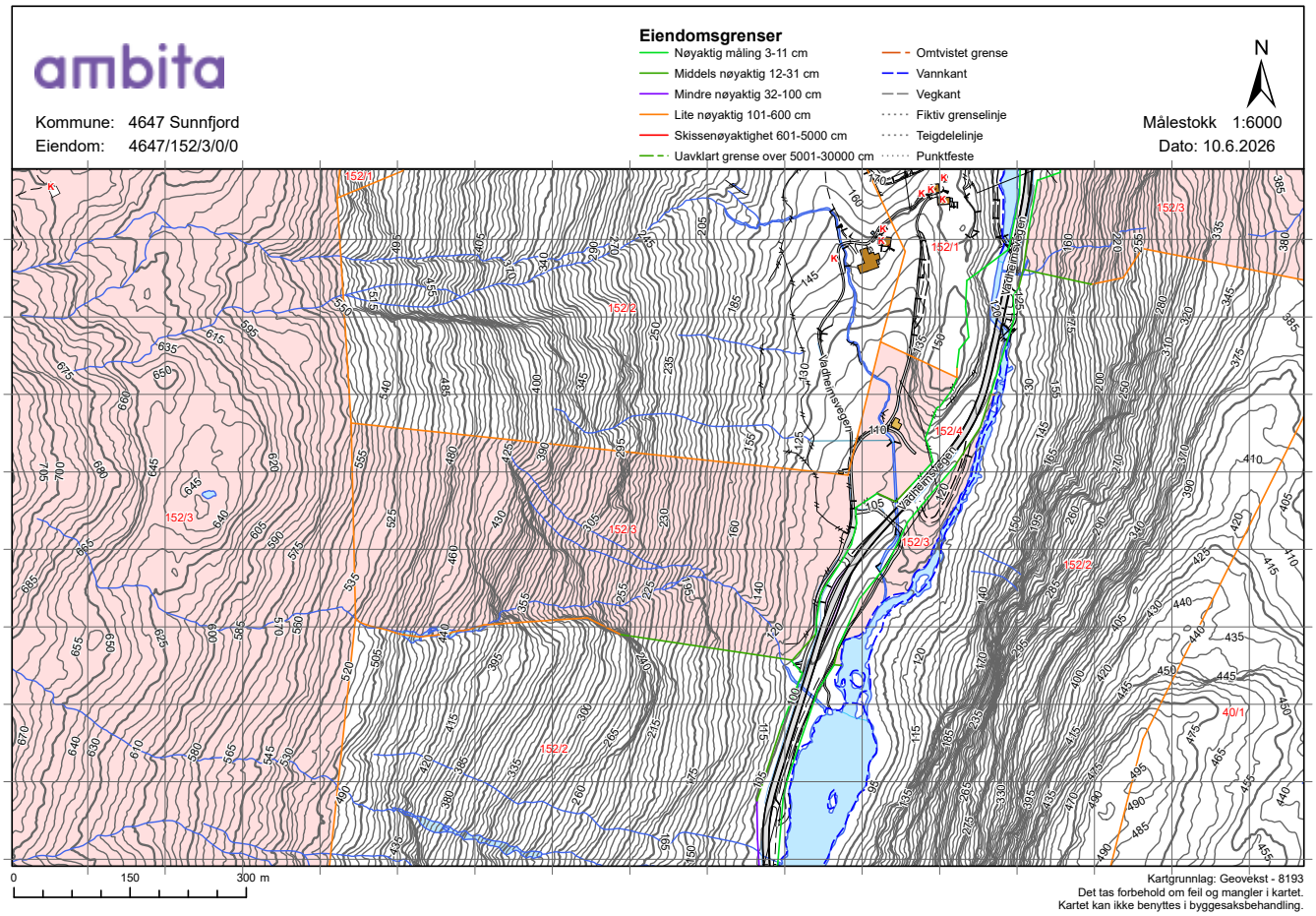
Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	177 801 852	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6794895 Øst: 328858	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

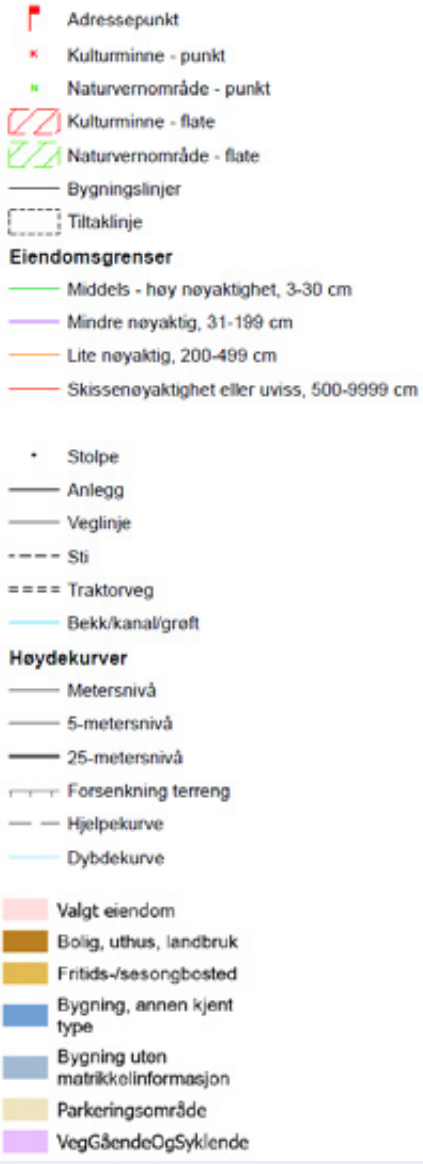
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	152/1


Oversiktskart for 152 / 3
Målestokk 1:100 000
EUREF89 UTM Sone 32
152 / 3
152 / 3
152 / 3
N
4000m
6800000
6795000
6790000
320000
325000
330000
335000
340000


ambita
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/152/3/0/0
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 1:6000
Dato: 10.6.2026
152/1
152/2
152/3
152/4
40/1
Varthenvegen
0
150
300 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Vadheimsvegen 2967, 6996 VADHEIM**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327460**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **177779717**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **318,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 260 kWh**



Vadheimsvegen 2967, 6996 VADHEIM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vadheimsvegen 2967, 6996 VADHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



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.

Med Boligkjøperforsikring fra HELP får du advokathjelp i inntil 5 år etter boligkjøpet.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav



Vi tar saken for deg, hele veien, og uten økonomisk risiko

Med Boligkjøperforsikring PLUSS får du en utvidet advokatforsikring

- Samme dekning som Boligkjøperforsikring.
- Samboerkontrakt, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske kontrakter

Hva koster det?

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Vadheimsvegen 2967, 6996 Vadheim
Gnr 152, bnr 3, , i Sunnfjord kommune.
Oppdragsnr. 2000260126 / Christoffer Sæle Merkesvik

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 2000260126
Sist oppdatert 21.08.2026

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 906 13 338
E-post: Christoffer@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no