



Velkomen til

Kyrkjebakken 31
6750 Stadlandet

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	52
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	88
Energiattest	96
Nabolagsprofil	134
Tilbehør og løsøre	136
Help boligkjøperforsikring	138
Forbrukerinformasjon om budgiving	141
Budskjema	142

Velkomen til

Kyrkjebakken 31
6750 Stadlandet

Oppgradert einebustad m/stor terrasse på ca. 82 m² | Kjøkken frå 2019 | Vedomn og varmepumpe

Velkomen til Kyrkjebakken 31! Enebustad over tre plan med stor terrasse.

Eigedomen har ei landleg plassering på Stadlandet med kort veg til Stadlandet skule og idrettsanlegg. I hovudetasjen finn du ei lys stove med utgang til uteplassen, samt eit romsleg og separat kjøkken. I stova er det montert ein vedomn frå Jøtul som gjev god og lun varme på kjølige dagar. Loftsetasjen rommar soveromma og ein gang, medan underetasjen har fire praktiske boder.

Høgdepunkt: Stor terrasse på ca. 82 m² langs tre sider av huset
Kjøkkeninnreiing frå 2019 med demping og glatte frontar Taktekking med sandbelagte stålplater frå 2017 All utvendig trekledning vart fornya i 2017
Luft-til-luft-varmepumpe og el-anlegg med downlights

Velkomen til visning!



Les salsoppgåva nøye

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

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

Lykke til!



Henriette Holter
Eigedomsmeklar MNEF
992 49 078
Henriette.holter@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	2 300 000
Kostnader	kr	72 290
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 372 290

BRA Total/BRA-i	162/162 m²
Antal soverom	4
Eigedomtype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1956
Energimerking	Bokstav: E



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET

Registernemning
Gnr 224, bnr 62, i Stad kommune.

Eigedomtype
Enebolig

Byggeår
1956

Tilkomst
Sjå kart i salsoppgåva for beskriving av tilkomst.

Plassering
Eigedomen ligg ved Kyrkjebakken i eit etablert og roleg bustadområde sentralt i Leikanger på Stadlandet. Bustaden er plassert i eit skrånande terreng der skogkanten og høgdene ligg like bak huset, medan framsida opnar seg mot eit ope kystlandskap. Frå eigedomen og den romslege terrassen er det flott utsikt utover Vanylvsfjorden, dei markante fjellformasjonane på motsett side og den lokale bygdebusetnaden med Leikanger kyrkje like nedanfor.

I Leikanger har du dei viktigaste kvardagsfunksjonane lett tilgjengelege. For familiar med born ligg både Stad kommune Leikvang barnehage og Stadlandet skule for 1. til 10. trinn om lag ein og ein halv kilometer frå heimen, noko som gjer vegen til skule og barnehage enkel med anten til fots, sykkel eller ein kort biltur. Nærområdet dekkjer også dei daglege innkjøpa, der du finn både Joker Stadlandet og Bunnpris Stad med PostNord-tenester ein kort køyretur unna. Kollektivtilbodet er godt ivareteke med busshaldeplass ved Stadlandet eldrebolig, berre ein kort gåtur på rundt tre hundre meter frå bustaden.

Omgjevnadene på Stadlandet byr på unike naturopplevingar og eit breitt spekter av fritidstilbod gjennom heile året. I nærområdet ligg Stadlandet stadion med aktivitetshall, fotballbane, friidrettsfasilitetar og sandvolleyballbane. Turløypenettet på halvøya er omfattande, og du kan blant anna gå tur opp til dagsturhytta Havglimt i Lia ovanfor Leikanger for å nyte utsikta mot Vanylvsgapet. Frå eigedomen er det også ein køyretur ut til dei kjende surfestrendene i Hoddevik og Ervik, det historiske Dragseidet og det mektige platået på Vestkapp. Til kommunesenteret Nordfjordeid er det om lag 73 kilometer.

Innhald
Einebustad går over tre plan med følgjande innhald:

Underetasje: Hall m/trapp og fire bodar.
1. etasje: Hall m/trapp, bad, stove og kjøkken.
Loft: Hall m/trapp, fire soverom og bod.

Frå stova i 1. etasje er det utgang til ein balkong på 82 m².

Det ligg ikkje føre bygningsteikningar frå Stad kommune. Det er ikkje kjent om bustaden er endra i høve til dei opphavlege, godkjende bygningsteikningane.

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
Einebustad over tre plan oppført i 1956, fint etablert i terrenget med utsikt mot fjorden. Bustaden fekk ei omfattande utvendig oppgradering i 2017 med ny taktekking av sandbelagte stålplater, ny liggjande trekledning og nye vindauge på loft og kjøkken, i tillegg til ein stor veranda som strekkjer seg rundt tre sider av huset. Innvendig vart kjøkkenet fornya i 2019, medan delar av underetasjen og badet har oppgraderingsbehov.

Entré:
Hallen i hovudetasjen har lakkert ytterdør frå 2017 med glasfelt. Rommet har laminat på golvet, fabrikkmålte panelplater på veggane og innfelte downlights i himlinga. Herfrå er det trappesamband vidare til både loftsetasjen og underetasjen.

Stove:
Stova har laminatgolv, fabrikkmålte panelplater og innfelte downlights. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. I rommet står ein vedomn frå Jøtul tilknytt mursteinspipe, og ei luft-til-luft-varmepumpe syter for oppvarming. Frå stova er det utgang via balkongdør frå 2017 til den store verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning frå 2019 med glatte frontar, avlange handtak i børsta stål og demping i skuffer og skåpdører. Benkeplata er i laminat med steinimitasjon og har planlimt oppvaskkum i børsta stål med to kummar og avrenningsbrett. Kjøkkenet har frittståande kvitevarer, glasplate som sprutvern bak komfyren, fuktsensor under oppvaskmaskinen og under skåpet ved oppvaskkummen, samt ventilator med avtrekk til friluft. Rommet har vindauge med tolags glas frå 2017.

Veranda:
Verandaen i trekonstruksjon vart oppført i 2017 og strekkjer seg langs nordaust-, søraust- og sørvestsida av bygningen. Uteplassen har terrassebord, rekkverk av tre med ståande bord og god plass til fleire sitjegrupper.

Bad:
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, golvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte. Golvet har vinylbelegg, veggane har malte panelplater og himlinga har takess-plater. Vindauget er frå 2017.

Fire soverom:
Loftsetasjen inneheld fire soverom med laminat på golva og fabrikkmålte panelplater på veggane. Romma har skråtak, innfelte downlights og vindauge frå 2017.

Underetasje:
Romma i underetasjen har eit oppgraderingsbehov og omfattar hall med trapp samt fire boder. Romma har dels tregolv på tilfararar og dels støpt betong, med overflater av trepanel og synlege murveggar.

Overflater:
Golv: Laminat på loft og i 1. etasje (stove, kjøkken og hall). Underetasjen har tregolv på tilfararar i hall og éi bod, samt betong i øvrige rom. Vinylbelegg på bad.
Veggar: Fabrikkmålte panelplater på loft og i 1. etasje (stove, kjøkken og hall). Målte panelplater på bad. Underetasjen har trepanel i hall og éi bod, samt murveggar i bodene.
Himling: Takplater og takess-plater på loft, i 1. etasje og delvis i underetasjen, med profilerte lister og skyggelister på loftet. Underetasjen har himlingar av trepanel og takess-plater.

Lagring:
Underetasjen har fire boder. Loftsetasjen har bod. Kaldloft med golv over delar av arealet og adkomst via luke med stige.

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: 162 m²
BRA totalt: 162 m²
TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 53 m² Hall m/trapp, fire boder
1. etasje
BRA-i: 57 m² Hall m/trapp, bad, stove, kjøkken

2. etasje
BRA-i: 52 m² Hall m/trapp, fire soverom, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
82 m² Balkong

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

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

Merk: Bueininga si totale BRA-I er større enn summen av areala for kvart enkelt rom, dette fordi areal som opptakast av innvendige deleveggar medreknast i samla areal i henhald til NS 3940:2023

Antal soverom
4

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som

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

Antal bad
1

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2019:
- Ny kjøkkeninnreiing med slette frontar, laminat benkeplate, planlimt stålkum og frittståande kvitevarer
- Ny varmtvassberedar (OSO 194 liter)

2017:
- Ny taktekking med sandbelagde stålplater og beslag over vindskier
- Skorsteinen er tekka inn med beslag og har fått ny pipehatt
- All trekledning skifta til liggjande, dobbeltfalsa trekledning, ny duk og nye lekter
- Nye vindauge på loftet og kjøkkenet med lakkerte trekarmer og tolags glas
- Ny hovudytterdør og ny balkongdør i stova
- Ny balkong i trekonstruksjon rundt tre sider av bygningen
- Ny utvendig trapp
- Oppgradert bad i 1. etasje med nytt elektrisk anlegg, nytt vindauge, nye vassrøyr, nye veggar, tak og vinylbelegg
- Innvendige vassleidningar oppgraderte til rør-i-rør-system og etablert nytt vassinntak i underetasjen
- Deler av synlege avløpsrøyr skifta til plastrøyr
- Drenering og utvendig fuktsikring fornya med knotteplast rundt heile huset
- Ny utvendig vassleiing i plast tilknytt offentleg vassverk, samt ny utvendig avløpsleiing i plast og nytt avløpsrøyr til septiktank
- Montert luft-til-luft-varmepumpe

Ukjent årstall:
- Vesentleg oppgradert elektrisk anlegg med automatsikringar, skjult leidningsnett og innfelte downlights, utført av Eide Elektro

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Takstfirma Kristen Eikenæs AS
kr.eike@online.no
911 25 734

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 28.09.2026

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.09.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1956. Ytterveggene vurderes å være oppført i bindingsverk eller reisverk og er utvendig kledd med liggende, dobbeltfalset trekledning fra 2017 med luftespalte og musebånd bak kledningen. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag, mens gulvet i underetasjen består av støpt betong med tilfarere i enkelte rom. Underetasjen har hall med trapp og fire boder, hvor deler av gulvet er oppforet med tre på tilfarere over betong og øvrige arealer har

synlig betonggulv. Grunnmuren er utført dels i betong og dels i betongmurstein. Byggegrunn er ikke kjent eller dokumentert.

Tak:
Saltak med sperrer av tre og ca. 40 graders takvinkel, tekket med sandbelagte stålplater fra 2017. Undertaket består av rupanel. Kaldloftet har luke med stigetilkomst, ventil i hver gavl og gulv over omtrent halvparten av arealet. Takrenner og nedløp er utført i aluminium, og skorsteinen er tekket inn med beslag samt utstyrt med pipehatt fra 2017 og stigetrinn for feier.

Pipe/Ildsted:
Boligen har en mursteinspipe med feieluke på kaldloftet og sotluke i bod mot nordvest. I stuen er det montert en vedovn fra Jøtul.

Vinduer:
Vinduene har trekarmer og varierer i alder og glasstype. Vinduene på loftet og kjøkkenvinduet har lakkerte trekarmer med tolags glass fra 2017, mens stuevinduene har malte trekarmer med tolags glass fra 1993. Kjellervinduene omfatter ubehandlede trekarmer med tolags glass fra 1984 samt vinduer med ettlags glass.

Dører:
Hovedytterdøren er en lakkert dør med glassfelt fra 2017. Balkongdøren fra stuen er utført i lakkert tre med tolags glass fra 2017. Underetasjen har en eldre ytterdør i tre. Innvendige dører er glatte, malte tredører fra byggeåret.

Trapper/adkomst:
Den utvendige trappen er fra 2017. Trappen mellom loftet og 1. etasje er fra byggeåret og utført i malt tre med stående firkantspiler og malt håndløper. Trappen mellom 1. etasje og underetasjen er utført i malt tre med lukkede opptrinn og belegg i trinnene.

Balkong/terrasse:
Balkongen har et areal på 82 m² (TBA) og strekker seg langs tre sider av bygningen. Den er oppført i trekonstruksjon på punktfundamenter av betong og tresøyler, med terrassebord og rekkverk av tre. Deler av undersiden er tekket med stålplater som leder vann til takrenne i forkant.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er oppgradert til plastrør som rør-i-rør-system, i hovedsak fra 2017 eller senere, med åpent fordelerskap i bod og hovedstoppekran i bod mot nordvest. Synlige avløpsrør består av nyere plastrør etter 2017 og eldre grå plastrør fra byggeåret, samt støpejernssluk og avløpsrør av støpejern under betonggulvet. Varmtvannsberederen på 194 liter (OSO S 200 SAGA Standard fra 2019, 2 kW) har fast elektrisk tilkobling og er plassert i bod med sluk i gulvet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til friluft, og badet har elektrisk avtrekksvifte.

Tekniske detaljer:
Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe fra 2017. Det er montert røykvarslere i hver etasje, og bygningen har slukkeapparat.

Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert, og eier opplyser at arbeidene i hovedsak er utført av Eide Elektro. Sikringsskapet er plassert i bod på loftet med automatsikringer og kursfortegnelse, og anlegget har hovedsakelig skjult ledningsnett og innfelte downlights på loft og i 1. etasje, samt synlig installasjon i underetasjen.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygd etter lov og forskrift som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille kravene i dag. Med hensyn til den tekniske standarden på bygningene vises det til vedlagte tilstandsrapport fra

takstmann Finn Sæle Barlund datert 28.09.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU). Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse punktene samt egenerklæringen som ligger ved salgsoppgaven før det legges inn bud på eiendommen. Megler gjør for øvrig oppmerksom på kjøpers undersøkelsesplikt med hjemmel i avhendingsloven.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikke undersøkt).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Overflater - gulv | Laminatgulvet på loftet har stedvis ufagmessig plasserte endeskjøter som ligger for nær hverandre. I stuen er det lokale ujevnheter i undergulvet med kantreisning og bevegelse i laminatgulvet. Det er fuktskjolder og delvis råteskade i tregulvet ved bakveggen i underetasjen. Det ble målt 29 vektprosent fukt i gulvbordene og 21 vektprosent ved ytterdøren. Gulvoverflatene i underetasjen har vesentlig slitasje. Konsekvens/tiltak: For korte avstander mellom endeskjøtene kan gi redusert stabilitet, bevegelse og knirk i laminatgulvet. Ujevnhetene gir bevegelse og kantreisning i laminatet og kan føre til videre slitasje, åpne skjøter og knirk. De målte fuktverdiene gir risiko for videre råte- og muggsopputvikling og skade i skjulte deler av den oppforede gulvkonstruksjonen. Slitasjen reduserer overflatenes funksjonelle og estetiske standard og medfører et betydelig oppgraderingsbehov. Feilplasserte skjøter bør utbedres dersom gulvet utvikler knirk eller bevegelse. Full utbedring kan kreve demontering og ny legging av gulvet. Undergulvet bør undersøkes og avrettes ved fremtidig utskifting av laminatgulvet. Skadede gulvbord og eventuelt fuktskadet underliggende treverk bør åpnes, kartlegges og skiftes. Fuktkilden må avklares og stanses før konstruksjonen lukkes igjen. Slitte gulvoverflater i underetasjen må påregnes renovert eller skiftet etter ønsket bruk og standard.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det ble målt 30 vektprosent fukt i oppforet gulv i underetasjen, og påbegynnende råteskader i gulvoverflaten. Større skader er påregnelig skjult under gulv- og veggoverflaten. Det er stedvis påvist saltutslag på synlige murvegger. Konsekvens/tiltak: Fukt i en skjult, oppforet trekonstruksjon kan over tid føre til mugg, lukt og råteskader. Den oppforede gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å kartlegge fuktutbredelse, skjulte skader og behov for utskifting. Fuktkilden må avklares før konstruksjonen lukkes igjen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet kan ikke defineres som et våtrom etter dagens standard. Veggene i våtsonen ved dusjen og servanten mangler vanntett sjikt og er ikke utført med fuktbestandige materialer. Vinduet er plassert i definert våtsone for dusjen og er ikke utført med fuktbestandige materialer. Gulvet er flatt og har nullfall mot sluket. Vinylbelegget mangler oppkant mot veggene, og det er åpninger ut i tilstøtende konstruksjoner. Oppkanten skal være minst 25 mm. Vinylbelegget har blærer og ligger delvis løst fra underlaget. Rommet mangler overstrømningsventil eller annen dokumentert tilluft til avtrekksviften. Konsekvens/tiltak: Rommet tåler ikke den fuktbelastningen som normalt forventes i et våtrom. Vannsøl eller lekkasje kan raskt trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader. Uten vanntett sjikt kan vann trekke inn i panelplatene og videre til veggkonstruksjonen, med risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Vannbelastning på vindu og trebaserte materialer kan føre til oppfukting, svelling, overflateskader og råte. Manglende fall gjør at lekkasjevann og vannsøl ikke ledes effektivt til sluket. Vann kan bli stående eller renne mot åpninger og tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppkant og åpninger mot konstruksjonen innebærer at vann kan renne direkte ut i vegger og gulvkonstruksjon. Blærer og løse partier kan svekke tettesjiktets funksjon og øke risikoen for brudd og vanninntrenging. Uten tilstrekkelig tilluft reduseres avtrekksviftens kapasitet, og fuktig luft kan bli værende lenger i rommet. Rommet må brukes med dusjkabinett, og direkte vannbelastning på vegger og gulv utenfor kabinettet må unngås. For å oppnå våtromsstandard må rommet rehabiliteres med sammenhengende tettesjikt, tilstrekkelig fall og tette overganger. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved vanninstallasjonene frem til rehabilitering. Veggflatene i våtsonene må bygges om med godkjent vanntett sjikt og tette overganger til gulvets tettesjikt.

Vindu, foringer og listverk bør erstattes med en fuktbestandig løsning eller skjermes effektivt mot vann som del av rehabiliteringen. Gulvet må bygges om med tilstrekkelig fall mot sluket som del av en samlet rehabilitering av våtrommet. Gulvets tettesjikt må fornyes og etableres med dokumentert oppkant og tett overgang til veggenes vanntette sjikt. Det bør etableres overstrømningsåpning, for eksempel tilstrekkelig spalte under døren eller overstrømningsventil.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Fuktsikring og drenering | Tiltakene fra 2017 har ikke gitt tilstrekkelig effekt, da det fortsatt er registrert høye fuktverdier, saltutslag og fuktbelastning i underetasjen. Synlig knotteplast mangler klemlist i toppen. Langs grunnmuren mot sørøst er fuktsikring ikke påvist over terreng.
Konsekvens/tiltak: Fukt, saltutslag og råteskader i underetasjen viser at konstruksjonene fortsatt utsettes for fukt. Dreneringen eller fuktsikringen kan være utilstrekkelig, men fukt kan også komme fra masser under bygningen og vann som tilføres ved grunnmuren. Uten klemlist kan slagregn og overflatevann trenge ned bak knotteplasten og øke fuktbelastningen på grunnmuren. Manglende eller for lavt avsluttet fuktsikring kan føre til direkte fuktbelastning på grunnmuren og økt risiko for fuktinntrenging i underetasjen. Dreneringens funksjon og utførelse bør undersøkes nærmere. Tiltak må vurderes samlet med fuktskader i underetasjen, terreng, nedløpsvann og masser under bygningen. Knotteplasten bør avsluttes over terreng og sikres med klemlist mot grunnmuren. Fuktsikringen langs sørøstsiden bør undersøkes og eventuelt kompletteres med korrekt avslutning over terreng.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Taknedløp slipper vann ut på terrenget inntil grunnmuren, og det mangler snøfangere på taket.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det mangler dampsperre i bjelkelaget mot loftsetasjen, og det er registrert vesentlige fuktskjolder i undertaket.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Trekledningen er stedvis avsluttet nærmere terreng/underliggende flate enn anbefalt avstand på 30 cm, og murvegger over terreng har stedvise overflateskader.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vannbrett over vinduene er ikke ført inn til vindsperren, enkelte vinduer har slitt overflate og sprekker, det er registrert armeringskorrosjon ved kjellervindu, og eldre isolerglassruter har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

- Utvendig > Ytterdører: Vannbrettet over balkongdøren er ikke ført inn til vindsperren, og ytterdør i underetasjen bærer preg av alder og er moden for utskifting.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Det er målt 24 vektprosent fukt i veggpanelet i underetasjen, samt saltutslag på murvegg.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Registrert høydeforskjell på ca. 2,0 cm i stuen og beregnet ca. 1,9 cm i hallen i 1. etasje innenfor 2 meter.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte innvendige dører tar i karm.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Støy fra viftemotoren ved oppstart på laveste trinn, noe som kan indikere slitt lager.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Eldre ABS-plastrør og avløpsrør av støpejern under betonggulvet vurderes å være fra byggeåret (ca. 70 år gamle) og har usikker gjenværende brukstid.

- Tomteforhold > Septiktank: Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble utelatt da våtsonene ligger mot yttervegger og rommet mangler fungerende tettesjikt.

- Tomteforhold > Oljetank: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.
• Eier opplyser at branntilsynet har påpekt behov for rehabilitering av pipen.
• Kun to pipevanger er synlige på kaldloftet, og kun tre sider av pipen er synlige i 1. etasje.
• Sotluken i bod mot nordvest er defekt, og hengslene er rustet i stykker.
• Rekkverket ved returløpet på loftet er ca. 0,74 m høyt og gir for lav sikring mot fall.
• Det mangler håndløper på veggen i trappen mellom loftet og 1. etasje.
• Trappen mellom 1. etasje og underetasjen er bratt og mangler rekkverk og håndløper, noe som gir økt fallrisiko.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak:
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Snøfangere må etableres der dette kreves ut fra takets utforming og plassering.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må etableres i samsvar med gjeldende krav.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• En eldre pipe med påpekt rehabiliteringsbehov kan ha sprekker eller svekkelser i røykløpet, med risiko for røyk- og branngassutslipp og redusert brannsikkerhet.
• Skjulte pipevanger gjør det vanskelig å kontrollere pipen for sprekker og andre skader.
• En defekt sotluke kan gi utilstrekkelig lukking og vanskeliggjøre sikker feiing og uttak av sot.
• Pipeløpet bør undersøkes og rehabiliteres av fagkyndig, for eksempel med godkjent stålrør eller annen dokumentert løsning i samsvar med anbefalingen fra branntilsynet.
• Tildekkingen rundt pipen bør fjernes slik at alle fire sider kan inspiseres, eller pipen bør rehabiliteres med en dokumentert løsning som gjør dette kravet mindre relevant.
• Sotluken bør skiftes eller repareres av fagkyndig før videre bruk.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.

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

Innbu og lausøyre

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

Samandrag av seljar si eigenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Sjåstad bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu på bad
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Eid elektro
Beskrivelse av arbeidet: Istallasjon av 4 stk down light med dimmer. Lys over speil. Reflektorovn på termostat. Sensorstyrt baderomsvifte og stikkontakter. Forelagt som skjult innstallasjon. Lagt opp egen kurs for vaskemaskin og tørketrommel.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Comfort am vik
Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg rør i rør med fremlegg til vask, toalett, vaskemaskin og dusj. Ny sluk under dusjkabinett, nytt toalett.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Sjåstad bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny bordkledning, nybygg veranda og forlenging av tak over inngangsdør. Utskifte av vindu på soverom, gang, kjøkken og bad. Ny verandadør. Ny ytterdør. Nye ventiler lagt inn på kaldloft i begge ender for lufting og gjennomtrekk.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert med nytt tak, vegger, gulv og listverk. Takplater, taktress. Mdf plater på vegg. Nytt gulvbelegg. Ny baderomsinnredning og dusjkabinett. Alt av kraner og servanter er satt opp av AMVik som beskrevet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ny sluk

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.
Før oppgradering med nytt tak og bordkledning mm, var det noe lekkasje i taket. Sjåstad bygg skifet tak og ordnet dette.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Sjåstad bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og ny bordkledning

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Sjåstad bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny bordkledning, nye vinduer, verandadør og ytterdør, nye takrenner.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
To små vindu i grovkjeller er defekte
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Dårlig drenering
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Honningsvåg maskin
Beskrivelse av arbeidet: Graving og drenering rundt hele eiendommen med pukk og vorteplast og duk. Nye dreneringsrør. Nytt kloakkrør til septiktank

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Litt fukt i betonggulv i steinkjeller i et rom
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Honningsvåg maskin
Beskrivelse av arbeidet: Full drenering, se beskrivelse ovenfor
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Kommunalt vannverk
Beskrivelse av arbeidet: Det vart satt opp pumpestasjon dette året og vi i lag med flere andre koblet oss til. Oppkoblingen ble utført gjennom kommunen.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Comfort am vik
Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg rør i rør på kjkken med framlegg til vask og oppvaskmaskin. Water guard på oppvaskmaskin. Kjeller har nytt rør i rør installasjon med

samlestopp. Ny varmtvannsbereder. Varmeinntak med rør i rør installasjon med tappekran. Nytt røropplegg på baderom med framlegg til vask, toalett, vaskemaskin, dusj. Ny sluk under dusjkabinett. Nytt rør til kloakk/ septiktank. Ny utvendig frostsikker kran på balkong.

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

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Comfort amvik
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Ikke skader direkte, men branntilsynsrapport 2026 viser at ildsted kan benyttes, men bør oppgraderes. Anbefalt å sette inn rør i pipa.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Sjåstad bygg
Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Eid elektro
Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk byttet ut og oppgradert. Kan laste opp vedlegg med detaljert beskrivelse om nødvendig.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Stor ny terasse og overbygg hovedinngang.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Vi har godkjent byggetillatelse

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tilstandsrapport er bestilt. Synfaring 17. september.

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal

Tomtestorleik 834.4 m²

Beskriving av tomta
Eigd tomt på 834,4 m². Tomta ligg i lett skråa terreng og er opparbeidd med plen, prydbuskar, asfaltert oppkøyrsel og gruslagd biloppstillingsplass. Grensa mot nordaust langs Kyrkjebakken følgjer vegkanten som ei hjelpelinje og er ikkje koordinatfesta. Eigedomen vart oppretta ved skylddeling i 1952 og grensene har varierande nøyaktigheit i matrikkelen, og det vert difor teke atterhald om at arealet kan avvike ved ei eventuell framtidig oppmåling.

Parkering
Denne eigedomen nyttar i dag parkeringsplass (i oppkøyrsel langs tomtegrensa). Det ligg ikkje føre nokon skriftleg avtale om dette, og kjøpar har difor risikoen for at plassen ikkje kan nyttast vidare.

Eigedomen
Eigarform
Eiet

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.

Det er ikkje framlagt byggeteikningar for eigedomen.

Det ligg i tillegg føre eit delegert vedtak om løyve til å føre opp veranda som tilbygg til bustadhus, datert 04.09.2017. Det er ikkje utferda ferdigattest for tiltaket. Frå kommunen kan det kome reaksjonar ovanfor ny eigar, 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
Vegen til eigedomen er offentleg. Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar. Utvendig vassleidning er av plast og vart etablert i 2016–2017. Private stikkleidningar blir vedlikehaldne for eigar si eiga rekning.

Eigedomen har avløp til septiktank i betong, vurdert å vere frå byggeåret. Avløpsrøyr fram til tanken vart fornya omkring 2017. Eigar har ansvar for drift og vedlikehald av det private anlegget.

Oppkøyrsel langs tomtegrensa blir nytta som adkomst og parkeringsareal for bustaden. Det er opplyst frå eigar at bruken skjer utan særskilt samtykke frå grunneigar, og det ligg ikkje føre noko formalisert avtale eller tinglyst vegrett som dokumenterer retten til adkomst og parkering over arealet.

Reguleringsplan
Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Dragseidet, vedteken 29.06.1995, med formål spesialområde; vern av kulturlandskap.

I føresegnene til reguleringsplan Dragseidet § 4 heiter det: «Innanfor reguleringsplanområdet kan beiting og eventuelt anna tradisjonell landskapspleie utførast for å oppretthalde eller betre området sin kvalitet. Grøfting, oppdyrking, planting eller andre fysiske terrenginngrep er ikkje

tillete, utan etter samtykke frå kulturseksjonen i fylkeskommunen og kommunen, jf. Lov om kulturminne § 8, 1. pkt.»

Eigedomen omfattast av Arealdelen i kommuneplanen for Selje 2017-2029 (plan-ID 1441201701), vedteken 09.11.2017. Arealbruken er i planen avsett til LNRF-formål. I kommuneplanen er 834 m² avsett til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (noverande).

I føresegner til kommuneplanen § 1.2.1 heiter det at reguleringsplanar som er vist med skravur for omsynssone H910 og PlanID-nummer på plankartet skal vidareførast, og gjeld foran arealformålet i kommuneplanen dersom det er motstrid. Dette gjeld reguleringsplan 1441199502 Dragseidet.

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 vert råka av følgjande omsynssoner:
- Omsynssone H570_: Bevaring kulturmiljø (delareal 165 m²)
Omsynssona skal sikre at kulturminne og kulturmiljø vert tekne vare på. Før ombygging eller riving av eldre bygningar vert avgjort, skal det innhentast fråsegn frå fylkeskommunen som antikvarisk styresmakt. For bygningar som i seg sjølv eller som del av bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi, kan kommunen krevje at det vert teke omsyn til desse verdiane ved endring av tak, fasadar, vindauge og dører, og at materialbruk og fargar vert vidareførte eller tilbakeførte.
- Omsynssone H910: Reguleringsplan skal framleis gjelde (delareal 165 m²)
Omsynssona fastset at gjeldande reguleringsplan 1441199502 Dragseidet (vedteken 29.06.1995) skal vidareførast og gjeld framfor arealformålet i kommuneplanen ved motstrid.

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 setjast i gang og betalast.

Eigedomen ligg i eit område med moderat til låg førekomst av radongass.

Bygget er ikkje utført med radonsperre.

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

4649/224/62:

08.05.1952 - Dokumentnr: 539 - Bestemmelse om gjerde

Kjøparen pliktar å halde gjerde rundt tomta.

Eigedomen sine rettar:

08.05.1952 - Dokumentnr: 539 - Bestemmelse om vassrett
Rett heftar i: KNR: 4649 GNR: 224 BNR: 1
Rett heftar i: KNR: 4649 GNR: 224 BNR: 192
Rett heftar i: KNR: 4649 GNR: 224 BNR: 193
Rett heftar i: KNR: 4649 GNR: 224 BNR: 194
Rett heftar i: KNR: 4649 GNR: 224 BNR: 195
Rett heftar i: KNR: 4649 GNR: 224 BNR: 196
Bestemmelse om vassleidning
Gjeld denne registereininga med fleire

Eigedomen har rett til å anlegge brønn og leggje vassleidning til denne på seljaren sin eigedom som støyter opp til tomta. Leidningen skal leggjast slik seljaren anviser. Brønnen og leidningen skal haldast forsvarleg tildekka.

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 forfalne kommunale avgifter og ev. eigedomsskatt.

Eigar
Grethe Helen Ervik
Veslemøy Margaretha Ervik

Andre utgifter
Hytte forsikring : 4896 kr pr år
Innbo hytte: 756 kr pr år
(Selger har benyttet boligen som fritidsbolig)

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe frå 2017 (service utført i 2025). Vedovn frå Jøtul i stova tilknytt mursteinspipe. Elles elektrisk oppvarming.

Merknader frå feiar/branntilsyn vedrørande skorstein og røykløp: Defekt sotluke i bod, knekt hengslebolt på feieluke på loftet, slitte fuger øvst i røykløpet og sprekker i murpuss på mørkeloftet. Skorsteinen er delvis innekledd og ikkje tilgjengeleg for ettersyn på fire sider. Det er tilrådd rehabilitering med innvendig røykrøyr ved endra bruk.

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

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det er 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 installeringar for elbilladar.

Straumforbruk
5958 kwh i 2025. Nettleige kjem i tillegg.

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. Dagens eigar har brukt boligen som fritidsbustad.

Energimerking
Energifarge Ukjent og bokstav E.

Energiklasse
Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd E. Energiattesten ligg vedlagd salsoppgåva.

Økonomi
Pris

Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Kostnader	Kr 72 290,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 372 290,-

Kostnader ved kjøp
2 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
57 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
58 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
72 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
2 358 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 372 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 14 423 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, vatn- og avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

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

I tillegg kjem eigedomsskatt på kr 3 975,- for 2026.

Eigedomskatt
Kr 3 975 pr 2026
Eigedomsskatten utgjer 3,5 promille av eigedomsskattegrunnlaget på kr 1 135 807 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 405 645 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 622 581 for år 2024
Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

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

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

Formuesverdi skal ikkje overstige:
Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.
Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.
Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring
Frende

Polisenummer
1298164

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

Utleige
Tilgang til utleige
Bustad med éi bueining som fritt kan leigast ut i si heilskap. Delar av bustaden kan òg leigast ut, føresett at dette er ein del av den godkjende hovuddelen til bustaden med rom som er godkjende for varig opphald, og at den utleigde delen ikkje er fråskild som ei sjølvstendig bueining.

Vilkår og bestemmingar
Lovanvending
Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til bygningsakkyndig og meklar, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelege kjelder.

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si egenerklæring. Kjøpar vert sett på som kjent med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lest dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde blitt kjent med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, anbefalar vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsakyndig før det vert lagt inn bod.

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar seljast eigedomen «som den er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, med dette oppmoding om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld og for kjøparar som ikkje vert vurdert som forbrukarar.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, ulikt frå ein forbrukar sitt bod. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er seljar sitt mulege mangelsansvar avgrensa fordi eigedomen vert seld "som den er". Seljar kan ikkje ta «som den er» atterhald ovanfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar kan foretrekkast fordi avgrensinga i muleg mangelsansvar kan ha eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eitkvart bod, og pliktar til dømes ikkje å akseptere høgste bod.

Bodgjevarar får informasjon dersom andre bod er gjeve av ein som ikkje er forbrukar.

Forbrukarkjøp - definisjon:
Med forbrukarkjøp meinast kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar - avtalevilkår:
Eigedomen har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller det ligg føre brot på bestemmingane i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gitt urette opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det virka inn på avtalen at opplysningen ikkje vart gitt eller at feil urette opplysningar ikke blir retta i tide på ein tydeleg måte.

Ein bustad som har blitt brukt i ei viss tid, har vanlegvis blitt utsett for slitasje og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan avdekkast enkelte forhold etter overtakinga som gjer det naudsynt med utbetringa utbedringar. Normal slitasje og skadar som gjer det naudsynt med utbetring, er innanfor kva kjøpar må vente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm.

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekke tap/kostnader opptil eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje - forbrukar (næringsdrivande) – definisjon:
Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakeleg handlar som ledd i næringsverksemnd, vil kjøpet ikkje bli sett på som eit forbrukarkjøp.

Ikkje - forbrukar – avtalevilkår:
Eigedomen har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som den er», og seljar sitt ansvar utover det konkret avtalte er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og korvidt arealsvikt i bustaden utgjer ein mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8.

Ein føresetnad for salet er at skøyet for eigedomen vert tinglyst på kjøpar. Interessentar og kjøpar må godta at seljar og meklar brukar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

I trå med eigedomsmeklingsforskrifta vil informasjon om oppdragsgivar, salsobjektet, interessentar og kjøpar bli lagra av meklarføretaket i min. 10 år. Sjå em1.no for meir informasjon om handsaminga vår av personopplysningar.

Diverse

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring hos Fremtind. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan du kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

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

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

Bustadkjøparforsikring

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

Kvitevarer

Kvitevarer på kjøkken medfølger.
Desse blir leverte utan nokon form for garanti, utover eventuell gjenværande leverandørgaranti.

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

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar:
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon Fastpris: kr. 65 000,-
Grunnhonorar kr 12 000,-
Marknadspakke kr 23 900,-
Oppgjersvederlag kr 6 900,-
Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-
Visning pr.stk. Privatvisning i arbeidstid er inkludert kr 2 000,-
Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.
Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjersvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

Verdivurdering

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

Meklar

Oppdragsansvarleg

Henriette Holter
Eigedomsmeklar MNEF
Henriette.holter@em1sf.no
Tlf: 992 49 078

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.





Velkommen til Kyrkjebakken 31! Foto: EFKT



Frittliggande einebustad over tre plan med stor terrasse og oppgradert kledning frå 2017.



Overbygd inngangsparti med kvit ytterdør frå 2017.



Velkommen inn! Malt tretrapp i gangen med samband til både underetasjen og loftet.



Stova har god plass til både sofagruppe og spisebord, med fjordutsikt og utgang til terrassen.



Stova har fabrikkmalte panelplater på veggane og innfelte downlights i himlingen.



Balkongdøra frå 2017 leier direkte ut til det store uteområdet.



Gode vindaugsflater slepper inn rikeleg med dagslys.



Spiseplassen er plassert ved vindauget med fritt utsyn over fjorden.



Frå spisebordet kan du sjå ut over fjorden og fjellandskapet.



Montert vedovn frå Jøtul gjev god varme og lun stemning i stova.



Kjøkkeninnreiing frå 2019 med glatte frontar og demping i skuffer og skåpdører.



Kjøkkenet har benkeplate i laminat og vindauge frå 2017.



Oppvaskkum i børsta stål med to kummar, avrenningsbrett og ventilator med avtrekk til friluft.



Bad oppgradert i 2017 med vinylbelegg på golvet, dusjkabinett og elektrisk avtrekksvifte.



Servantinnreiing med romslege skuffer, speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin.



Soverom på loftet med laminatgolv, skråtak og plass til dobbeltseng.



Soverom med vindauge frå 2017 og utsyn mot dei grøne omgjevnadene.



Soverom med fabrikkmalte panelplater og laminat på golvet.



Lyst soverom med plass til seng og nattbord.



Innvendig bod på loftet med ekstra oppbevaringsplass under skråtaket.



Hall i underetasjen med tregolv på tilfararar og måla trepanel på veggane.



Kjellarbod med betonggolv, murveggar og praktisk arbeidsbenk.



Frå terrassen er det enkel tilkomst til inngangspartiet og vidare inn i bustaden.



Terrassen strekkjer seg langs fleire sider av huset og gjev plass til store utemøblar.



Skjerma sitjeplass på terrassen med utsikt mot den grøne åssida bak huset.



Uteplassen gjev gode høve til å slappe av og nyte fjordutsikta.



Balkong og terrasse i trekonstruksjon etablert i 2017 med rekkverk av tre.



God plass til hjørnesofa og bord på den romslege terrassen.



Ope utsyn over fjorden mot dei omliggjande fjelltoppane.



Fritt utsyn mot Leikanger kyrkje og fjorden nedanfor.



Stemningsfull kveld på terrassen med måneskinn over fjorden.



Arealet under terrassen er opparbeidd med grus og skifer, samt utedel til varmepumpa frå 2017.



Boligen er ledig for overlevering.



Fint opparbeida uteområde med grønt plenareal og buskar rundt eigedomen.



Dobbeltfalset trekledning og taktekking med sandbelagte stålplater frå 2017.



Eiga treplatting i hagen omkransa av frodig beplanting.



Eigedomen grensar til skog og naturområde med tursti like utafor døra.

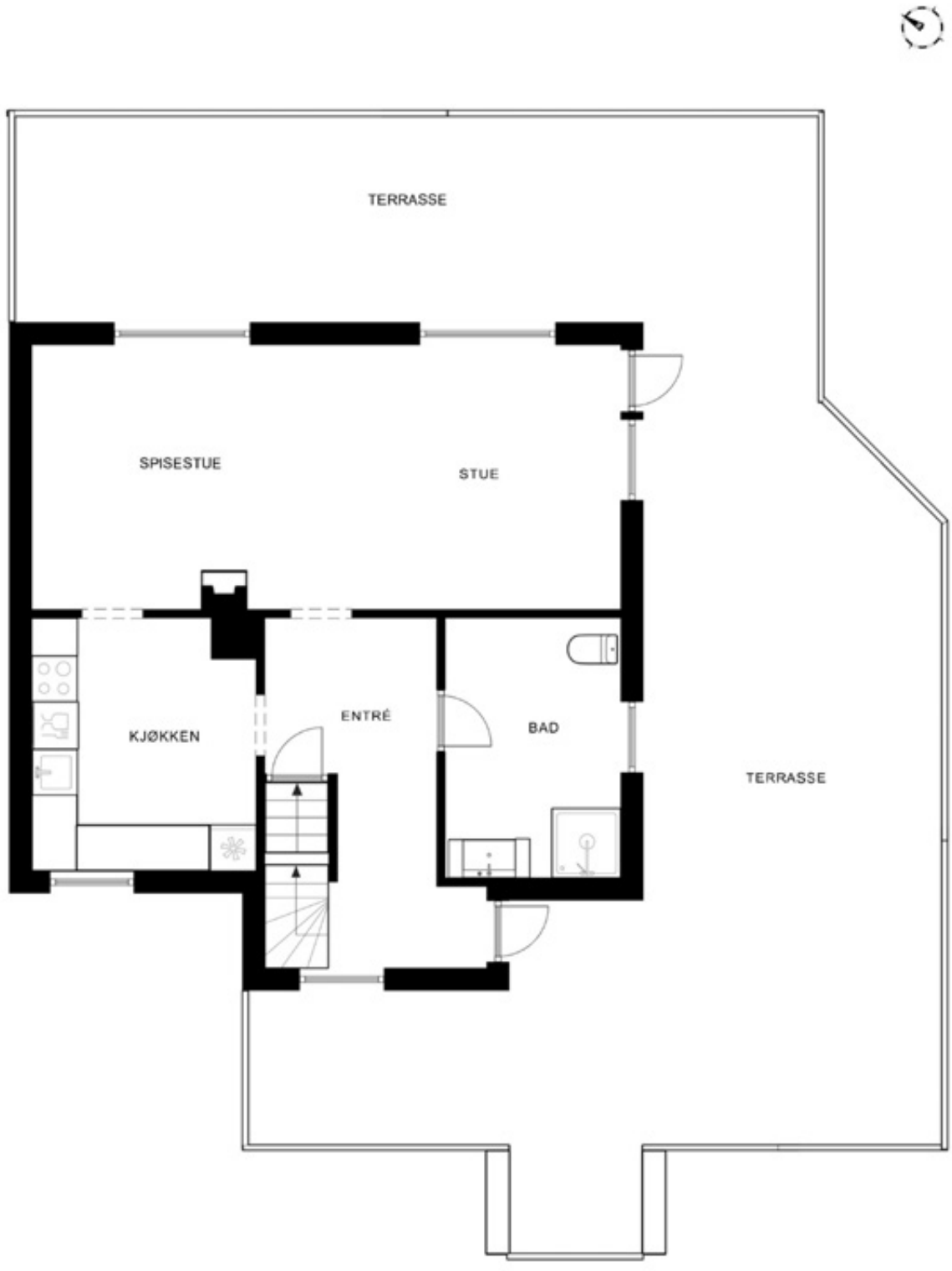


Frå Leikanger er det kort veg til skule, barnehage og lokale servicetilbod på Stadlandet.



Kveldsstemning med solnedgang over fjorden og fjellformasjonane i horisonten.

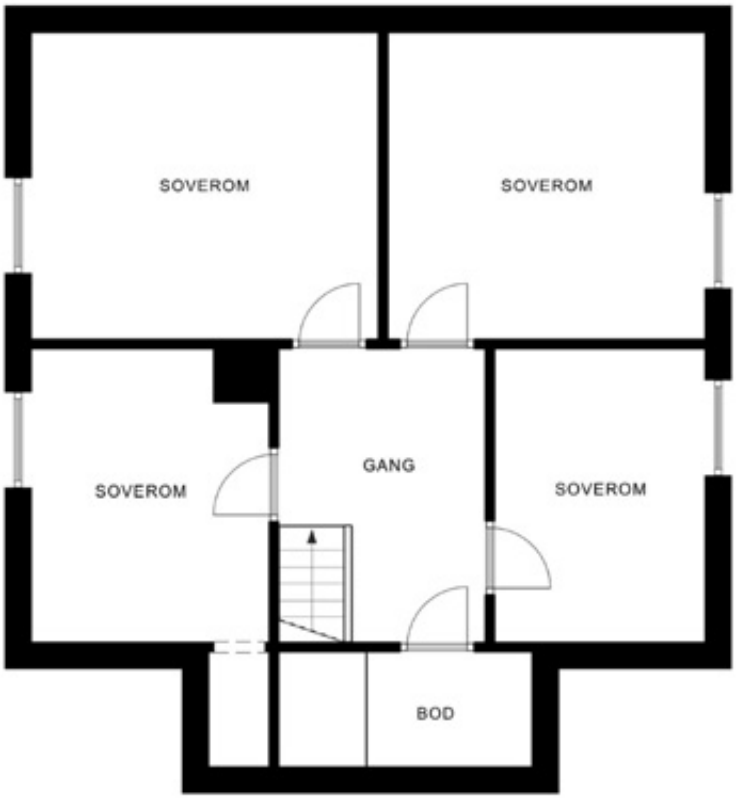
Plantegning



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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET
STAD kommune
gnr. 224, bnr. 62

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22102-2176 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ1322

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

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

Norsk takst

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

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

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

VERDSETT AS

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligen har sandbelagte stålplater fra 2017, yttervegger med liggende dobbeltfalset trekledning fra 2017, trevinduer med ulike glasstyper og årganger samt en balkong i trekonstruksjon rundt tre sider av bygningen.

INNVENDIG Gå til side

Loft og 1. etasje har laminatgulv, fabrikkmalte panelplater og takplater. Underetasjen har støpte gulv og enkelte oppforede tregulv, synlige murvegger, trepanel og takplater.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje er renovert med vinylbelegg, malte panelplater, dusjkabinett, servantinnredning, gulvmontert toalett og elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning fra 2019 med glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt stålkum, frittstående hvitevarer og ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har oppgraderte rør-i-rør-vannledninger, delvis fornyede avløpsrør, varmtvannsbereder fra 2019, luft-til-luft-varmepumpe fra 2017 og vesentlig oppgradert elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren består av betong og betongmurstein. Eiendommen ligger i skrånende terreng med asfaltert oppkjørsel, gruslagt biloppstillingsplass, plen og prydbusker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

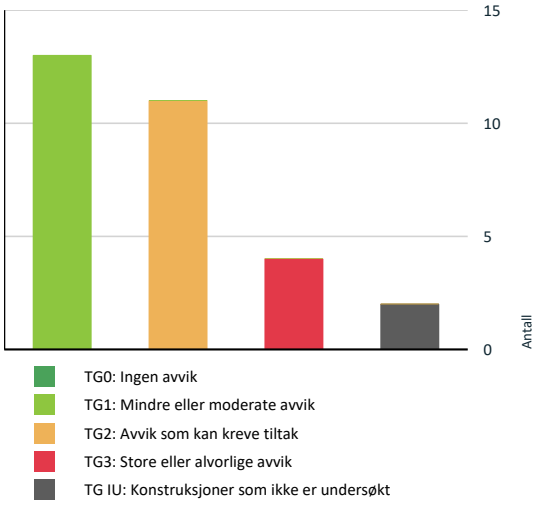
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun godkjent søknad på oppføring av veranda i tilsendte kommunale opplysninger. Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen.

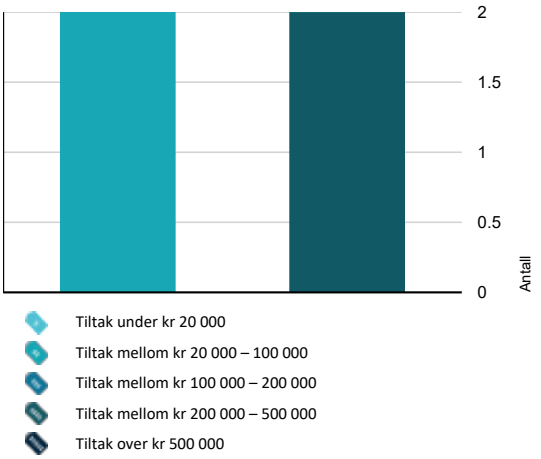
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Eier opplyser at branntilsynet har påpekt behov for rehabilitering av pipen.
• Kun to pipevanger er synlige på kaldloftet, og kun tre sider av pipen er synlige i 1. etasje.
• Sotluken i bod mot nordvest er defekt, og hengslene er rustet i stykker.

Rekkverket ved returløpet på loftet er ca. 0,74 m høyt og gir for lav sikring mot fall.

Det mangler håndløper på veggen i trappen mellom loftet og 1. etasje.
• Trappen mellom 1. etasje og underetasjen er bratt og mangler rekkverk og håndløper, noe som gir økt fallrisiko.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sandbelagte stålplater fra 2017. Vannbrett over vindskiene er utført med beslag, mens vindskiene er av tre.

Taket har ca. 40 graders vinkel og er kun undersøkt fra bakkenivå fordi det er for bratt til sikker ferdsel på taket. Høyereliggende flater er derfor ikke nærinspisert, og lokale skader eller avvik kan være uoppdaget.
Det er antydning til grønske på tekkingen, og denne bør fjernes før det etableres mose.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Skorsteinen er tekket inn med beslag og fikk ny pipehatt i forbindelse med takarbeidene i 2017. Det er montert stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

• Taknedløp slipper vann ut på terrenget inntil grunnmuren og er ikke ført videre i rør under terreng.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Vann som slippes ut inntil grunnmuren øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og rom under terreng.

Nedløpsvann bør ledes kontrollert bort fra grunnmuren, for eksempel til egnet overvannsløsning eller til terreng med tilstrekkelig avstand og fall fra bygningen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Snøfangere må etableres der dette kreves ut fra takets utforming og plassering.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 A.3.18.2 pkt. 4 og Tabell 2 TG2. Taknedløp slipper vann ut på terrenget inntil grunnmuren og er ikke ført videre i rør under terreng, noe som samsvarer med forhold som kan gi følgeskader. Dette øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og rom under terreng.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer av tre og ca. 40 graders takvinkel. Kaldloftet har luke med stigetilkomst, ventil i hver gavl og gulv over omtrent halvparten av arealet. Undertaket består av rupanel, men det er ukjent om og hvilket produkt som ligger over rupanelet. Takkonstruksjonen er ikke isolert.

Det er fuktskjolder i undertaket, men stikkprøver med fuktindikator ga ikke utslag i disse kontrollpunktene. Skjoldene vurderes derfor hovedsakelig som eldre spor, men kan delvis ha sammenheng med sporadisk kondens.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert dampsperre i bjelkelaget mot loftsetasjen.
• Det er registrert vesentlige fuktskjolder i undertaket, men forholdene vurderes å stamme fra eldre hendelser, mulig noe fra sporadisk kondens som følge av manglende dampsperre.
• Kaldloftet har gulv over omtrent halvparten av arealet. Inspeksjonsmulighetene var begrenset i områdene uten gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i den kalde konstruksjonen. Ved økt fuktbelastning kan dette gi hyppigere kondens, muggsopp og etter hvert råteskader i undertaket.
• Skjoldene viser at undertaket tidligere har vært fuktbelastet. Selv om målingen var normal i kontrollpunktene, kan økt bruk og fuktproduksjon gi ny kondensbelastning.
• Den begrensede tilkomsten innebærer at tilstanden i områdene uten gulv ikke er fullt kartlagt. Lokale fuktforhold, skader eller konstruksjonsmessige svakheter kan derfor være uoppdaget.

• Fuktforholdene på loftet bør overvåkes, særlig ved økt bruk eller etter isoleringstiltak. Ved fremtidig rehabilitering av himlingen bør dampsperre etableres som del av en helhetlig og fuktsikker løsning.
• Fuktskjoldene bør kontrolleres jevnlig for nye utslag eller utvikling. Ved nye symptomer bør årsaken undersøkes nærmere.
• Det bør etableres sikker gangbar tilkomst dersom de øvrige delene av kaldloftet skal undersøkes nærmere. Ved nye fuktsymptomer eller andre tegn til skade anbefales utvidet kontroll av de utilgjengelige områdene.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 punkt A.3.18.1. Det er ikke montert dampsperre i bjelkelaget mot loftsetasjen, og det er registrert vesentlige fuktskjolder i undertaket. Dette er en oppbygging med skaderisiko, fordi fuktig inneluft kan gi kondens og fuktskader i den kalde takkonstruksjonen.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene vurderes å være oppført i bindingsverk eller reisverk og er utvendig kledd med liggende, dobbeltfalset trekledning. Eier opplyser at all trekledning ble skiftet i 2017, samtidig som det ble lagt ny duk og nye lekter. Veggene ble ikke etterisolert. Det er påvist luftespalte og musebånd bak kledningen.

Tilstandsrapport

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

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Trekledningen er stedvis avsluttet nærmere underliggende flate enn anbefalt avstand på 30 cm.
• Murvegger over terreng har stedvise overflateskader.

Konsekvens/tiltak
• Liten avstand til underliggende flate/terreng gir økt fukt- og sprutbelastning og kan medføre hyppigere vedlikehold, oppsprekking og råteskader i kledningen.
• Skadet overflatebehandling gjør murverket mer utsatt for vannopptak, frostskader og videre nedbrytning.

• Klaringen mot terreng og underliggende flater bør økes der dette er praktisk mulig. Kledningen må vedlikeholdes og kontrolleres for fuktopptak og råte.
• Murflatene bør rengjøres og overflatebehandles. Skadede partier må utbedres med egnet puss- eller reparasjonsmørtel.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 punkt A.3.17.2 for yttervegg/kledning. Trekledningen er stedvis avsluttet nærmere terreng enn anbefalt avstand på 30 cm, og murvegger over terreng har stedvise overflateskader. Dette gir økt fuktbelastning og vannopptak, og kan forkorte levetiden for kledning og murverk.







TG2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har trekarmer og varierer i alder og glasstype. Vinduene på loftet og kjøkkenvinduet har lakkerte trekarmer med tolags glass fra 2017. Vinduene i stuen har malte trekarmer med tolags glass fra 1993. Kjellervinduene omfatter ubehandlede trekarmer med tolags glass fra 1984 og vinduer med ettlags glass.
Vinduene på loftet, i stuen og på kjøkkenet er funksjonstestet ved åpning og lukking og har normal funksjon.

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

Vurdering av avvik:

• Vannbrett over vinduene er ikke ført inn til vindsperren.
• Enkelte vinduer har slitt og sprukket overflatebehandling samt sprekker i treverket.
• Det er registrert armeringskorrosjon og utsprengning i betongvannbrett og overkant av kjellervindu.
• De eldre Isolerglassrutene har nådd en alder der alderen gir usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull tilslutning kan føre til at vann bak kledningen trenger inn over vinduene og videre inn i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader.
• Svekket overflatebehandling og sprekker øker fuktopptaket og kan redusere vinduenes levetid og føre til råteskader.
• Armeringskorrosjon kan føre til videre utsprengning og nedfall av betong samt redusert bestandighet rundt kjellervinduet.
• Alderen medfører usikker gjenværende funksjons- og brukstid og økt risiko for svikt.

• Ved fremtidig arbeid rundt vinduene bør vannbrettene føres inn til vindsperren og tilslutningene utføres vanntett.
• Vinduene bør vedlikeholdes med overflatebehandling, og oppsprukket trevirke bør repareres eller skiftes etter behov.
• Skadet betong og korrodert armering bør utbedres slik at videre korrosjon og avskalling begrenses.
• Tilstanden bør følges opp, og fornyelse bør planlegges.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 tabell C.8. Kjellervinduene har ubehandlede trekarmer med tolags glass fra 1984, og isolerglassrutene er fra byggeåret og ca. 70 år gamle. Alderen gir usikker gjenværende funksjons- og brukstid og økt risiko for svikt.







TG2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er en lakkert dør av HDF eller tilsvarende materiale med glassfelt og er fra 2017. Balkongdøren fra stuen er utført i lakkert tre med tolags glass og er også fra 2017.
Eldre tredør som ytterdør i underetasjen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vannbrettet over balkongdøren er ikke ført inn til vindsperren.
• Dør i underetasjen bærer preg av alder og er moden for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull tilslutning kan føre til at vann bak kledningen trenger inn over døren og videre inn i veggkonstruksjonen.

Ved fremtidig arbeid rundt balkongdøren bør vannbrettet føres inn til vindsperren og tilslutningen utføres vanntett.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 punkt A.3.17.3 Vinduer og ytterderer. Vannbrettet over balkongdøren er ikke ført inn til vindsperren, som er et avvik ved beslag/vannbord. Dette kan gi økt risiko for at vann trenger inn bak kledningen og videre inn i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen går langs nordøst-, sørøst- og sørvestsiden av bygningen. Den er oppført i trekonstruksjon på punktfundamenter av betong og tresøyler, med terrassebord og rekkverk av tre med stående bord. Deler av undersiden er tekket med stålplater som leder vann til takrenne i forkant.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Den utvendige trappen er fra oppgraderingsperioden i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
Rekkverk må etableres i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdelen er vurdert til TG1 etter NS 3600:2025 punkt A.3.22.1. Den utvendige trappen er fra oppgraderingsperioden fra 2017.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Loftsetasjen og stue, kjøkken og hall i 1. etasje har laminatgulv. I underetasjen har hallen og én bod tregulv på tilfarere, mens øvrige rom har synlig betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Laminatgulvet på loftet har stedvis ufagmessig plasserte endeskjøter som ligger for nær hverandre.
• I stuen er det lokale ujevnheter i undergulvet med kantreisning og bevegelse i laminatgulvet.
• Det er fuktskjolder og delvis råteskade i tregulvet ved bakveggen i underetasjen. Det ble målt 29 vektprosent fukt i gulvbordene og 21 vektprosent ved ytterdøren.
• Gulvoverflatene i underetasjen har vesentlig slitasje.

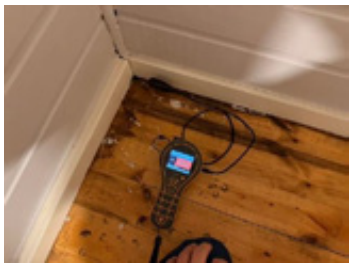
Konsekvens/tiltak
• For korte avstander mellom endeskjøtene kan gi redusert stabilitet, bevegelse og knirk i laminatgulvet.
• Ujevnhetene gir bevegelse og kantreisning i laminatet og kan føre til videre slitasje, åpne skjøter og knirk.
• De målte fuktverdiene gir risiko for videre råte- og muggsopputvikling og skade i skjulte deler av den oppforede gulvkonstruksjonen.
• Slitasjen reduserer overflatenes funksjonelle og estetiske standard og medfører et betydelig oppgraderingsbehov.

• Feilplasserte skjøter bør utbedres dersom gulvet utvikler knirk eller bevegelse. Full utbedring kan kreve demontering og ny legging av gulvet.
• Undergulvet bør undersøkes og avrettes ved fremtidig utskifting av laminatgulvet.
• Skadede gulvbord og eventuelt fuktskadet underliggende treverk bør åpnes, kartlegges og skiftes. Fuktkilden må avklares og stanses før konstruksjonen lukkes igjen.
• Slitte gulvoverflater i underetasjen må påregnes renovert eller skiftet etter ønsket bruk og standard.

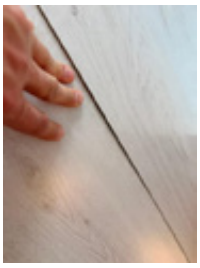
Tilstandsrapport

Bygningsdelen er vurdert til TG3 etter NS 3600:2025 punkt A.2.4.2 Overflater - Gulv. Det er registrert fuktskjolder og delvis råteskade i tregulvet ved bakveggen i underetasjen, med målte fuktverdier på 29 vektprosent i gulvbordene og 21 vektprosent ved ytterdøren. Fukt og råte er omfattende skade på gulvoverflaten og tilsvarer kriteriet for TG3, med redusert funksjon og risiko for videre skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene på loftet og i stue, kjøkken og hall i 1. etasje har fabrikkmalte panelplater. Himlingene har Takess-plater, med profilerte lister og skyggelister på loftet. Underetasjen har trepanel i hallen og én bod, synlige murvegger i bodene samt himlinger av trepanel og takess-plater.

Vurdering av avvik:

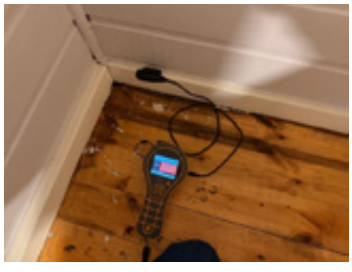
• I underetasjen ble det målt 24 vektprosent fukt i veggpanelet, og det er saltutslag på murveggen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktinnholdet gir risiko for mugg- og råteskader i trepanelet og skjulte konstruksjoner. Saltutslag viser fukttransport gjennom murverket.

Fuktkilden må undersøkes nærmere. Skadet panel bør åpnes og eventuelt skiftes, og murflater bør holdes åpne og diffusjonsvennlige til fuktforholdene er avklart.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 punkt A.2.4.1. I underetasjen er det målt 24 vektprosent fukt i veggpanelet, og det er saltutslag på murveggen, noe som viser fuktpåvirkning som samsvarer med kriteriet for fuktskade på overflater. Fuktforholdene gir risiko for mugg- og råteskader i trepanelet og skjulte konstruksjoner.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag, mens gulvet i underetasjen består av støpt betong med tilfarere i enkelte rom.

Det er utført stikkprøver i soverom mot nord og vest samt hall på loftet, og i stue og hall i 1. etasje. På loftet ble det registrert ujevnheter innenfor målekravene. Mellom rom i underetasjen er det en nivåforskjell på ca. 6 cm.

Etasjeskille og gulv mot grunn undersøkes kun ved stikkprøver i to eller flere rom pr. etasje i boligen. Stikkprøver i denne boligen er utført i soverom mot nord og vest og hall på loftet samt stue og hall i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge større avvik enn det som er registrert ved befaringen, siden undersøkelsen er utført som stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• I stuen er det registrert en høydeforskjell på ca. 2,0 cm innenfor 2 m.
• I hallen i 1. etasje er det beregnet en høydeforskjell på ca. 1,9 cm innenfor 2 m.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan gi redusert bokomfort, bevegelse og knirk i gulv samt utfordringer ved montering av nye gulvoverflater.
• Skjevhetene kan gi redusert bokomfort og utfordringer ved montering av nye gulvoverflater.

• Oppretting bør vurderes ved utskifting av gulvoverflater eller større innvendig renovering.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 punkt A.2.11.1. Det er registrert lokale høydeforskjeller på ca. 2,0 cm i stuen og ca. 1,9 cm i hallen i 1. etasje innenfor 2 m, som er over grensen på 15 mm. Skjevhetene kan gi redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvoverflater.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført uten radonsperre, og det er ikke gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



NGU radonkart

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe med feieluke på kaldloftet og sotluke i bod mot nordvest. I stuen er det montert en vedovn fra Jøtul.

Eier opplyser at i forbindelse med branntilsyn, er det bemerket avvik ved sot og feieluke, og at pipen er anbefalt rehabilitert med nytt røykrør innvendig i pipeløpet.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at branntilsynet har påpekt behov for rehabilitering av pipen.
• Kun to pipevanger er synlige på kaldloftet, og kun tre sider av pipen er synlige i 1. etasje.
• Sotluken i bod mot nordvest er defekt, og hengslene er rustet i stykker.

Konsekvens/tiltak
• En eldre pipe med påpekt rehabiliteringsbehov kan ha sprekker eller svekkelser i røykløpet, med risiko for røyk- og branngassutslipp og redusert brannsikkerhet.
• Skjulte pipevanger gjør det vanskelig å kontrollere pipen for sprekker og andre skader.
• En defekt sotluke kan gi utilstrekkelig lukking og vanskeliggjøre sikker feiing og uttak av sot.

• Pipeløpet bør undersøkes og rehabiliteres av fagkyndig, for eksempel med godkjent stålrør eller annen dokumentert løsning i samsvar med anbefalingen fra branntilsynet.
• Tildekkingen rundt pipen bør fjernes slik at alle fire sider kan inspiseres, eller pipen bør rehabiliteres med en dokumentert løsning som gjør dette kravet mindre relevant.
• Sotluken bør skiftes eller repareres av fagkyndig før videre bruk.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har hall med trapp og fire boder. Deler av gulvet er oppforet med tre på tilfarere over betong, mens øvrige arealer har synlig betonggulv.

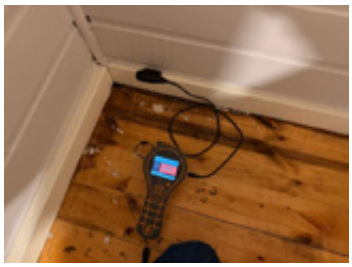
Vurdering av avvik:
• Det ble målt 30 vektprosent fukt i oppforet gulv i underetasjen, og påbegynnende råteskader i gulvoverflaten. Større skader er påregnelig skjult under gulv- og veggoverflaten.
• Det er stedvis påvist saltutslag på synlige murvegger.

Konsekvens/tiltak
• Fukt i en skjult, oppforet trekonstruksjon kan over tid føre til mugg, lukt og råteskader.

Den oppforede gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å kartlegge fuktutbredelse, skjulte skader og behov for utskifting. Fuktkilden må avklares før konstruksjonen lukkes igjen.

Bygningsdelen er vurdert til TG3 etter NS 3600:2025 punkt A.2.5.3. Deler av gulvet er oppforet med tre på tilfarere over betong, og det er målt 30 vektprosent fukt i dette gulvet i underetasjen. Dette er en forhøyet fuktverdi i konstruksjonen og tilsier pågående fuktbelastning. Større skader må påregnes skjult bak overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom loftet og 1. etasje er fra byggeåret og utført i malt tre med stående firkantspiler og malt håndløper. Trappen mellom 1. etasje og underetasjen er utført i malt tre med lukkede opptrinn og belegg i trinnene.

Trappene har normal slitasje med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket ved returløpet på loftet er ca. 0,74 m høyt og gir for lav sikring mot fall.
- Det mangler håndløper på veggen i trappen mellom loftet og 1. etasje.
- Trappen mellom 1. etasje og underetasjen er bratt og mangler rekkverk og håndløper, noe som gir økt fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er glatte, malte tredører fra byggeåret. Dørene har alders- og bruksslitasje, men vurderes i hovedsak å være normal med hensyn til alderen.

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

Vurdering av avvik:

- Enkelte innvendige dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører som tar i karm kan få økt slitasje og redusert åpne- og lukkefunksjon.

Dørene bør justeres i karm, og hengsler og beslag må vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 Tabell 2. Dørene har alders- og bruksslitasje. Enkelte innvendige dører tar i karm. De registrerte forholdene samsvarer med kriteriet for denne graden.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er renovert med nytt elektrisk anlegg, nytt vindu, nye vannrør, nye vegger, tak og gulvbelegg i 2017.

Rommet har dusjkabinett, servantinnredning, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte. Veggene har malte panelplater, og himlingen har takess-plater.
Gulvet har vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Fallforholdet er kontrollert ved stikkprøver og er ikke en fullstendig kartlegging av gulvet. Det svakeste registrerte fallforholdet er nullfall mot sluket. Vinylbelegget utgjør gulvets tettesjikt, og det er plastsluk i gulvet. Belegget er ikke ført opp bak veggplatene.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet kan ikke defineres som et våtrom etter dagens standard.
- Veggene i våtsonen ved dusjen og servanten mangler vanntett sjikt og er ikke utført med fuktbestandige materialer.
- Vinduet er plassert i definert våtsone for dusjen og er ikke utført med fuktbestandige materialer.
- Gulvet er flatt og har nullfall mot sluket.
- Vinylbelegget mangler oppkant mot veggene, og det er åpninger ut i tilstøtende konstruksjoner. Oppkanten skal være minst 25 mm.
- Vinylbelegget har blærer og ligger delvis løst fra underlaget.
- Rommet mangler overstrømningsventil eller annen dokumentert tilluft til avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Rommet tåler ikke den fuktbelastningen som normalt forventes i et våtrom. Vannsøl eller lekkasje kan raskt trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader.
- Uten vanntett sjikt kan vann trekke inn i panelplatene og videre til veggkonstruksjonen, med risiko for fukt-, mugg- og råteskader.
- Vannbelastning på vindu og trebaserte materialer kan føre til oppfukting, svelling, overflateskader og råte.
- Manglende fall gjør at lekkasjevann og vannsøl ikke ledes effektivt til sluket. Vann kan bli stående eller renne mot åpninger og tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppkant og åpninger mot konstruksjonen innebærer at vann kan renne direkte ut i vegger og gulvkonstruksjon.
- Blærer og løse partier kan svekke tettesjiktets funksjon og øke risikoen for brudd og vanninntrenging.
- Uten tilstrekkelig tilluft reduseres avtrekksviftens kapasitet, og fuktig luft kan bli værende lenger i rommet.

Rommet må brukes med dusjkabinett, og direkte vannbelastning på vegger og gulv utenfor kabinettet må unngås. For å oppnå våtromsstandard må rommet rehabiliteres med sammenhengende tettesjikt, tilstrekkelig fall og tette overganger. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved vanninstallasjonene frem til rehabilitering.

- Veggflatene i våtsonene må bygges om med godkjent vanntett sjikt og tette overganger til gulvets tettesjikt.
- Vindu, foringer og listverk bør erstattes med en fuktbestandig løsning eller skjermes effektivt mot vann som del av rehabiliteringen.
- Gulvet må bygges om med tilstrekkelig fall mot sluket som del av en samlet rehabilitering av våtrommet.
- Gulvets tettesjikt må fornyes og etableres med dokumentert oppkant og tett overgang til veggenes vanntette sjikt.
- Det bør etableres overstrømningsåpning, for eksempel tilstrekkelig spalte under døren eller overstrømningsventil.

Bygningsdelen er vurdert til TG3 etter NS 3600:2025 Tabell C.2. Vinylbelegget utgjør gulvets tettesjikt. Veggene i våtsonen ved dusjen og servanten mangler vanntett sjikt. Gulvet er flatt og har nullfall mot sluket. Vinylbelegget mangler oppkant mot veggene, og det er åpninger ut i tilstøtende konstruksjoner. Vinylbelegget har blærer og ligger delvis løst fra underlaget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble utelatt. Våtsonene ligger mot to yttervegger, og alternative borepunkter ville ligget langt fra områdene med bruksvann. Det er allerede påvist åpne og mangelfulle tettesjikt som innebærer at vann ved vannsøl eller lekkasje kan trenge ut i konstruksjonene. Siden rommet ikke har et fungerende tettesjikt, kan det påregnes at det finnes symptom i tilstøtende konstruksjoner om det har vært lekkasjer eller flytende vann på overflatene.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2019 og har glatte fronter, avlange håndtak i børstet stål og demping i skuffer og skapdører. Benkeplaten er av laminat med steinimitasjon og har planlimt oppvaskkum i børstet stål med to kummer og avrenningsbrett. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og glassplate som sprutvern bak komfyren. Det er montert fuktsensor under oppvaskmaskinen og under skapet under oppvaskkummen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er støy fra viftemotoren ved oppstart på laveste trinn, noe som kan indikere slitt lager.

Konsekvens/tiltak
• Støyen kan indikere slitasje i motor eller lager og kan utvikle seg til redusert kapasitet eller funksjonssvikt.

Ventilatoren bør få service, og viftemotor eller lager må skiftes dersom støyen vedvarer.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 Tabell 2. Det er registrert støy fra viftemotoren ved oppstart på laveste trinn, noe som er et symptom på mulig skade eller slitasje. Dette kan påvirke ventilatorens driftssikkerhet og funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er oppgradert til plastrør som rør-i-rør-system, i hovedsak fra 2017 eller senere. Fordelerskapet er åpent montert på veggen i boden med varmtvannsberederen. Nytt vanninntak er etablert i underetasjen, og hovedstoppekranen er plassert i bod mot nordvest.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør består av hvite og svarte plastrør som vurderes å være skiftet etter 2017, samt eldre grå plastrør fra byggeåret. Det er støpejernssluk, og deler av avløpsanlegget under betonggulvet vurderes derfor å være utført i støpejern. Store deler av anlegget ligger skjult i vegg, gulv og grunn og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- De grå avløpsrørene vurderes å være ABS-plastrør fra byggeåret og er ca. 70 år gamle.
- Avløpsrør av støpejern under betonggulvet vurderes å være fra byggeåret og er ca. 70 år gamle.

Konsekvens/tiltak
- Eldre ABS-rør kan bli sprø og utvikle sprekker eller lekkasjer. Skjult plassering kan føre til at skader oppdages sent.
- Støpejernsrør av denne alderen kan ha innvendig tæring, avleiringer, redusert kapasitet og sprekker med risiko for lekkasje og følgeskader.

- De eldre rørene bør undersøkes nærmere ved kamerainspeksjon, og utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av underetasjen.
- Støpejernsrørene bør undersøkes nærmere, fortrinnsvis med kamerainspeksjon. Utskifting eller rehabilitering må påregnes ved påviste skader eller redusert kapasitet.

Bygningsdelen er vurdert til TG2 etter NS 3600:2025 punkt A.2.13.2 TG2. De grå avløpsrørene vurderes å være ABS-plastrør fra byggeåret og er ca. 70 år gamle. Avløpsrør av støpejern under betonggulvet vurderes å være fra byggeåret og er ca. 70 år gamle. Alderen medfører usikker gjenværende funksjons- og brukstid og er derfor avgjørende for graden.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men luftutskiftingen vil variere med utetemperatur, vind og bruk.

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

Beskrivelse

Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe fra 2017.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for

åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er gitt opplysninger om at varmepumpen hadde service i 2025.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er en OSO S 200 SAGA Standard fra 2019, med effekt på 2 kW og vannvolum på 194 liter. Varmtvannsberederen har fast elektrisk tilkobling. Det er sluk i gulvet ved berederen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

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

Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert, og eier opplyser at arbeidene i hovedsak er utført av Eide Elektro. Sikringsskapet står i boden på loftet og har automatsikringer og kursfortegnelse. Anlegget på loftet og i 1. etasje har skjult ledningsnett, innfelte downlights i soverom, hall, kjøkken og stue samt lampepunkt i hall. Synlig installasjon i underetasjen.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere i hver etasje, og bygningen har slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent og heller ikke dokumentert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at drenering og utvendig fuktsikring ble fornyet rundt hele huset i 2017. Knotteplast er synlig på deler av grunnmuren. Drenering og fuktsikring ligger i hovedsak skjult under terreng og kan ikke kontrolleres direkte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

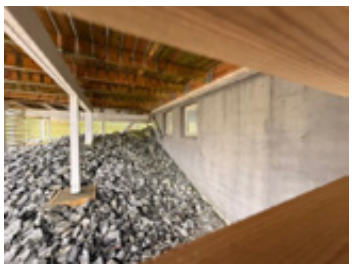
• Tiltakene fra 2017 har ikke gitt tilstrekkelig effekt, da det fortsatt er registrert høye fuktverdier, saltutslag og fuktbelastning i underetasjen.
• Synlig knotteplast mangler klemlist i toppen.
• Langs grunnmuren mot sørøst er fuktsikring ikke påvist over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Fukt, saltutslag og råteskader i underetasjen viser at konstruksjonene fortsatt utsettes for fukt. Dreneringen eller fuktsikringen kan være utilstrekkelig, men fukt kan også komme fra masser under bygningen og vann som tilføres ved grunnmuren.
• Uten klemlist kan slagregn og overflatevann trenge ned bak knotteplasten og øke fuktbelastningen på grunnmuren.
• Manglende eller for lavt avsluttet fuktsikring kan føre til direkte fuktbelastning på grunnmuren og økt risiko for fuktinntrenging i underetasjen.

• Dreneringens funksjon og utførelse bør undersøkes nærmere. Tiltak må vurderes samlet med fuktskader i underetasjen, terreng, nedløpsvann og masser under bygningen.
• Knotteplasten bør avsluttes over terreng og sikres med klemlist mot grunnmuren.
• Fuktsikringen langs sørøstsiden bør undersøkes og eventuelt kompletteres med korrekt avslutning over terreng.

Bygningsdelen er vurdert til TG3 etter NS 3600:2025 punkt A.3.21.4, Kriterier for tilstandsgrad TG3. Tiltakene fra 2017 har ikke gitt tilstrekkelig effekt, da det fortsatt er registrert høye fuktverdier, saltutslag og råteskader i underetasjen; dette er påvist skade eller funksjonssvikt. Synlig knotteplast mangler klemlist i toppen, og langs grunnmuren mot sørøst er fuktsikring ikke påvist over terreng, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrenging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er utført dels i betong og dels i betongmurstein. Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Terrenget inntil boligen har fall eller svakt fall bort fra grunnmuren.

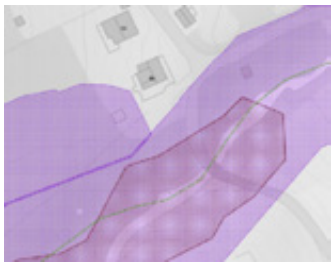
Vurdering av avvik:
• Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.

Bygningsdelen er vurdert til TG1 etter NS 3600:2025 punkt A.3.22.3 Terrengforhold. Terrenget inntil boligen har fall eller svakt fall bort fra grunnmuren. Boligen er oppført i 1956.



NVE faresonekart

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

Beskrivelse

Utvendig vannledning er av plast og ble etablert i 2016–2017. Vanntilførselen er tilknyttet vannverk og erstattet tidligere brønnforsyning. Utvendig avløpsledning er av plast. Avløpsrøret fra huset til septiktanken ble skiftet omkring 2017.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og har overløp til grøft. Tanken vurderes å være fra byggeåret, mens avløpsrøret frem til tanken ble skiftet omkring 2017.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

TG SU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger ifølge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

• Eier opplyser at branntilsynet har påpekt behov for rehabilitering av pipen.
• Kun to pipevanger er synlige på kaldloftet, og kun tre sider av pipen er synlige i 1. etasje.
• Sotluken i bod mot nordvest er defekt, og hengslene er rustet i stykker.

• Rekkverket ved returløpet på loftet er ca. 0,74 m høyt og gir for lav sikring mot fall.

• Det mangler håndløper på veggen i trappen mellom loftet og 1. etasje.
• Trappen mellom 1. etasje og underetasjen er bratt og mangler rekkverk og håndløper, noe som gir økt fallrisiko.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Snøfangere må etableres der dette kreves ut fra takets utforming og plassering.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
Rekkverk må etableres i samsvar med gjeldende krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• En eldre pipe med påpekt rehabiliteringsbehov kan ha sprekker eller svekkelser i røykløpet, med risiko for røyk- og branngassutslipp og redusert brannsikkerhet.
• Skjulte pipevanger gjør det vanskelig å kontrollere pipen for sprekker og andre skader.
• En defekt sotluke kan gi utilstrekkelig lukking og vanskeliggjøre sikker feiing og uttak av sot.

• Pipeløpet bør undersøkes og rehabiliteres av fagkyndig, for eksempel med godkjent stålrør eller annen dokumentert løsning i samsvar med anbefalingen fra branntilsynet.
• Tildekkingen rundt pipen bør fjernes slik at alle fire sider kan inspiseres, eller pipen bør rehabiliteres med en dokumentert løsning som gjør dette kravet mindre relevant.
• Sotluken bør skiftes eller repareres av fagkyndig før videre bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, 4 Soverom, 5 Bod, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grøneveita 9 ,6750 STADLANDET				23-06-2024	3 100 000	**2 800 000**		2 800 000	**25 455**
	80 m²	2019	2 sov							
2	Øvre Stave 18 ,6750 STADLANDET				19-04-2021	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**15 470**
	181 m²	1995	5 sov							
3	Borgundvågvegen 89 ,6750 STADLANDET				02-06-2021	800 000	**1 120 000**		1 120 000	**12 444**
	90 m²	1953	7 sov							
4	Hopeigna 13 ,6750 STADLANDET				09-02-2025	3 700 000	**3 400 000**		3 400 000	**12 319**
	276 m²	1995	5 sov							
5	Rabbane 34 ,6750 STADLANDET				26-10-2022	950 000	**1 225 000**		1 225 000	**11 893**
	103 m²	1960	3 sov							
6	Vestkappvegen 2052 ,6750 STADLANDET				11-08-2020	2 850 000	**2 950 000**		2 950 000	**11 660**
	253 m²	1970	6 sov							
7	Kyrkjebakken 38 ,6750 STADLANDET				26-11-2025	1 700 000	**1 500 000**		1 500 000	**10 638**
	141 m²	1964	5 sov							
8	Leikanger 53 ,6750 STADLANDET				27-11-2022	1 690 000	**1 650 000**		1 650 000	**10 248**
	161 m²	1957	4 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Prognose kommunale gebyrer for 2026	Kr.		13 217
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**13 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 055 392
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

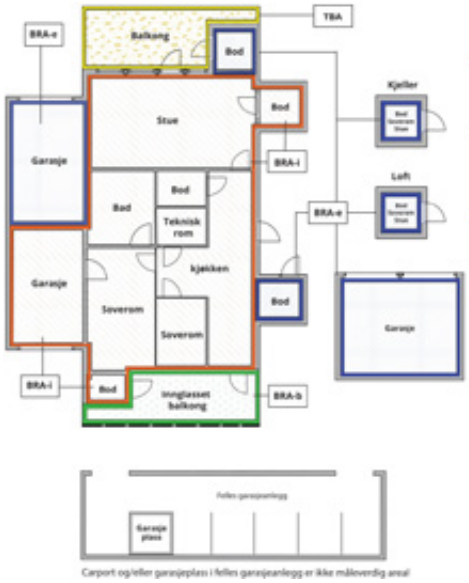
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	52			52	
1.Etasje	57			57	82
Underetasje	53			53	
SUM	**162**				**82**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Hall m/trapp, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Hall m/trapp, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Hall m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun godkjent søknad på oppføring av veranda i tilsendte kommunale opplysninger. Dette innebærer at det ikke har vært mulig å kontrollere bygningens godkjenningsstatus, eventuelle endringer etter søketidspunktet eller pålegg fra kommunen ved befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort endringer på el-anlegget de siste 5 årene.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: I soverommene mot nord, vest, øst og sør er det registrert at lysflaten utgjør mindre enn 10 % av romarealet. Dette gir grunnlag for å undersøke lysforholdene nærmere opp mot dagens krav til dagslys, jf. TEK17 § 13-7.

Referansemålinger:

Soverom mot nord: lysflate ca. 0,95 m², romareal ca. 14 m² – 6,8 %.

Soverom mot vest: lysflate ca. 0,75 m², romareal ca. 9 m² – 8,3 %.

Soverom mot øst: lysflate ca. 0,95 m², romareal ca. 12,5 m² – 7,6 %.

Soverom mot sør: lysflate ca. 0,25 m², romareal ca. 7,9 m² – 3,2 %.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Finn Sæle Barlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	224	62		0	834.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kyrkjebakken 31

Hjemmelshaver
Ervik Grethe Helen, Ervik Veslemøy Margaretha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kyrkjebakken, sentralt i Leikanger på Stadlandet. Eiendommen ligger nordøstvendt til med fin utsikt over Vanylvsfjorden, fjell og bebyggelse. I Leikanger finner man dagligvarebutikk og andre servicetilbud i tillegg til barnehage og barne- og ungdomsskule. Til Nordfjordeid som er administrasjonssenteret i Stad kommune er det ca. 73 km.
Nærmeste flyplass er Sandane lufthavn Anda som er ca. 86 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Oppkjørsel langs tomtegrensen benyttes som adkomst og parkeringsareal for boligen. Det er opplyst fra eier at bruken skjer uten særskilt samtykke fra grunneier. Det foreligger etter det opplyste ingen formalisert avtale eller tinglyst veirett som dokumenterer rett til adkomst og parkering over arealet.
Forholdet bør avklares nærmere med grunneier, og eventuell rett til bruk av arealet bør dokumenteres.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Arealdelen i kommuneplanen for Selje 2017-2029
Nasjonal arealplanID: 4649_1441201701
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 09.11.2017

Link til Webplan: https://arealplaner.no/stad4649/arealplaner/65

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng med asfaltert oppkjørsel, gruslagt biloppstillingsplass, plen og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er tinglyst en bestemmelse om gjerde fra 1952 og et pantedokument med Møre Boligkreditt AS og Sparebanken Møre oppført som panthavere.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
1 622 000

Formuesverdi
1 622 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Boligpass	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Ervik, Grethe Helen
20.08.2026
Signed bankID

Ervik, Veslemøy Margaretha
20.08.2026
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

Veslemøy Margaretha Ervik

Grethe Helen Ervik

Boligen

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

Kyrkjebakken 31
6750 Stadlandet

4649-224/62/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Sjåstad bygg as

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu på bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Eid elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Istallasjon av 4 stk down light med dimmer. Lys over speil. Reflektorovn på termostat. Sensorstyrt baderomsvifte og stikkontakter. Forelagt som skjult innstallasjon. Lagt opp egen kurs for vaskemaskin og tørketrommel.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Comfort am vik

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg rør i rør med fremlegg til vask, toalett, vaskemaskin og dusj. Ny sluk under dusjkabinett, nytt toalett.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Sjåstad bygg as

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny bordkledning, nybygg veranda og forlenging av tak over inngangsdør. Utskifte av vindu på soverom, gang, kjøkken og bad. Ny verandadør. Ny ytterdør. Nye ventiler lagt inn på kaldloft i begge ender for lufting og gjennomtrekk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert med nytt tak, vegger, gulv og listverk. Takplater, taktress. Mdf plater på vegg. Nytt gulvbelegg. Ny baderomsinnredning og dusjkabinett. Alt av kraner og servanter er satt opp av AMVik som beskrevet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk

---

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**

Før oppgradering med nytt tak og bordkledning mm, var det noe lekkasje i taket. Sjåstad bygg skifet tak og ordnet dette.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Sjåstad bygg as

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og ny bordkledning

---

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?:** 2017

   Firmanavn: Sjåstad bygg as

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny bordkledning, nye vinduer, verandadør og ytterdør, nye takrenner.

---

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

- **Ja**

To små vindu i grovkjeller er defekte

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

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

---

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

- **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?

- **Ja**

Dårlig drenering

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

- **Ja**



Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Honningsvåg maskin

Beskrivelse av arbeidet: Graving og drenering rundt hele eiendommen med pukk og vorteplast og duk. Nye dreneringsrør. Nytt kloakkrør til septiktank

---

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

- **Ja**

Litt fukt i betonggulv i steinkjeller i et rom

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

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Honningsvåg maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Full drenering, se beskrivelse ovenfor

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

---

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

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

---

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Kommunalt vannverk

Beskrivelse av arbeidet: Det vart satt opp pumpestasjon dette året og vi i lag med flere andre koblet oss til. Oppkoblingen ble utført gjennom kommunen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Comfort am vik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røroplegg rør i rør på kjkken med framlegg til vask og oppvaskmaskin. Water guard på oppvaskmaskin. Kjeller har nytt rør i rør installasjon med samlestopp. Ny varmtvannsbereder. Varmeinntak med rør i rør installasjon med tappekran. Nytt røropplegg på baderom med framlegg til vask, toalett, vaskemaskin, dusj. Ny sluk under dusjkabinett. Nytt rør til kloakk/ septiktank. Ny utvendig frostsikker kran på balkong.

---

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Comfort amvik

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe installert

---

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

- **Ja**

Ikke skader direkte, men branntilsynsrapport 2026 viser at ildsted kan benyttes, men bør oppgraderes. Anbefalt å sette inn rør i pipa.

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

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

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Sjåstad bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt

---

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?: 2019

Firmanavn: Eid elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk byttet ut og oppgradert. Kan laste opp vedlegg med detaljert beskrivelse om nødvendig.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- **Ja**

Stor ny terasse og overbygg hovedinngang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Vi har godkjent byggetillatelse

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **Ja**

Tilstandsrapport er bestilt. Synfaring 17. september.

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346323**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178250655**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarma bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **261,94 kWh/m²**

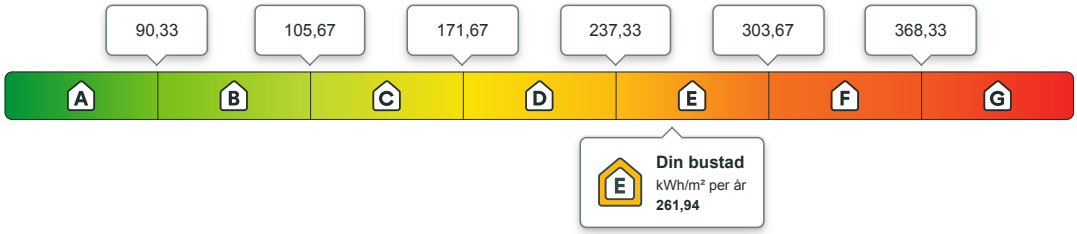
Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

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

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
36 341,67	**242,28**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET

Detaljering

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

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



Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: 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 24: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 25: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 224, Bruksnr 62	**Kommune:**	4649	Stad
Adresse:				
Veiadresse:	Kyrkjebakken 31, gatenr 4840 6750 Stadlandet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	502 3	Indre Leikanger Stadlandet
Oppdatert:	26.05.2020	**Kirkesogn:**	7120802	Leikanger

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjellheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.04.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	834,4 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4649/224/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	21.04.1952	Avgiver	4649/224/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4649/224/62	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kyrkjebakken 31	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	178250655			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

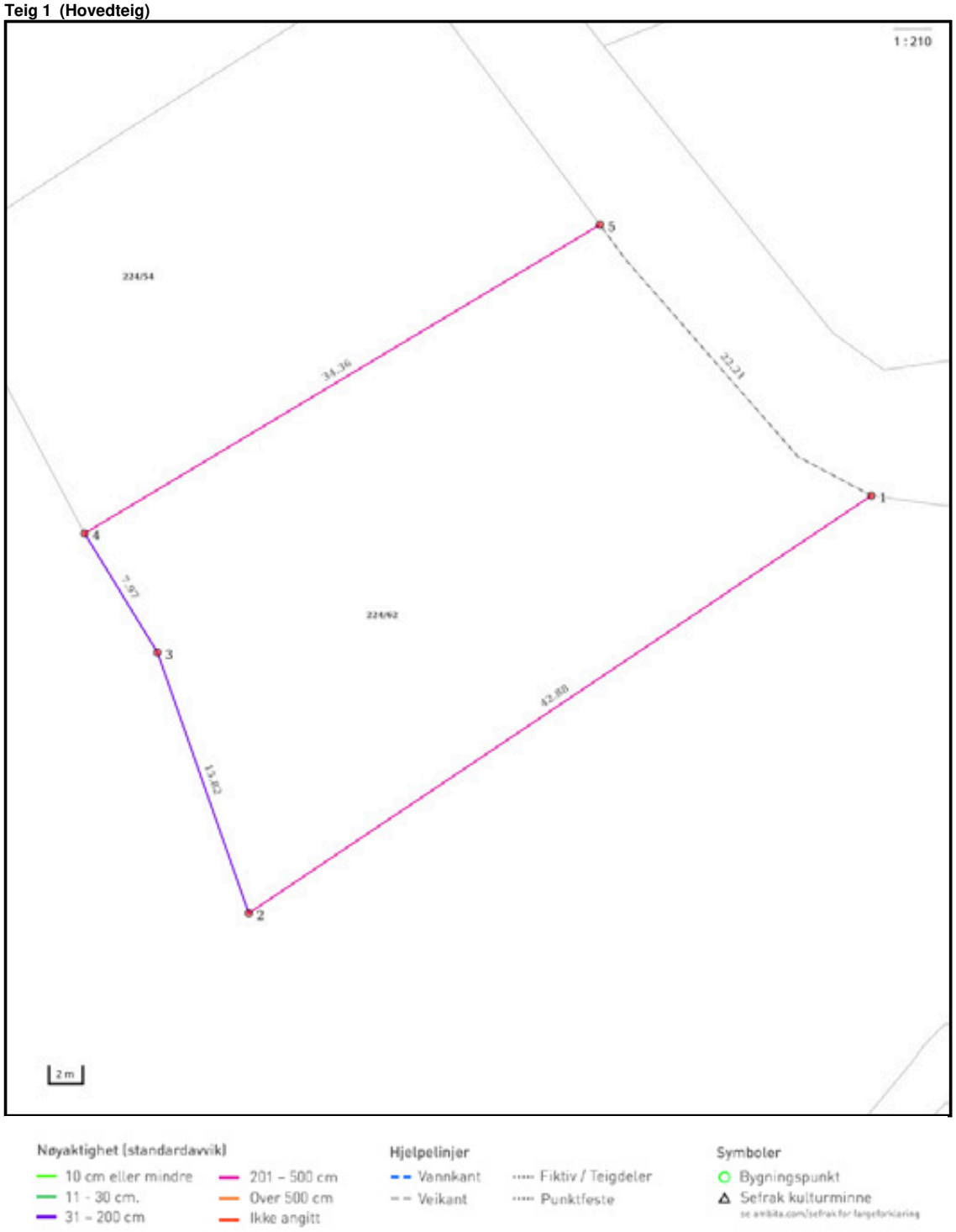


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 834,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

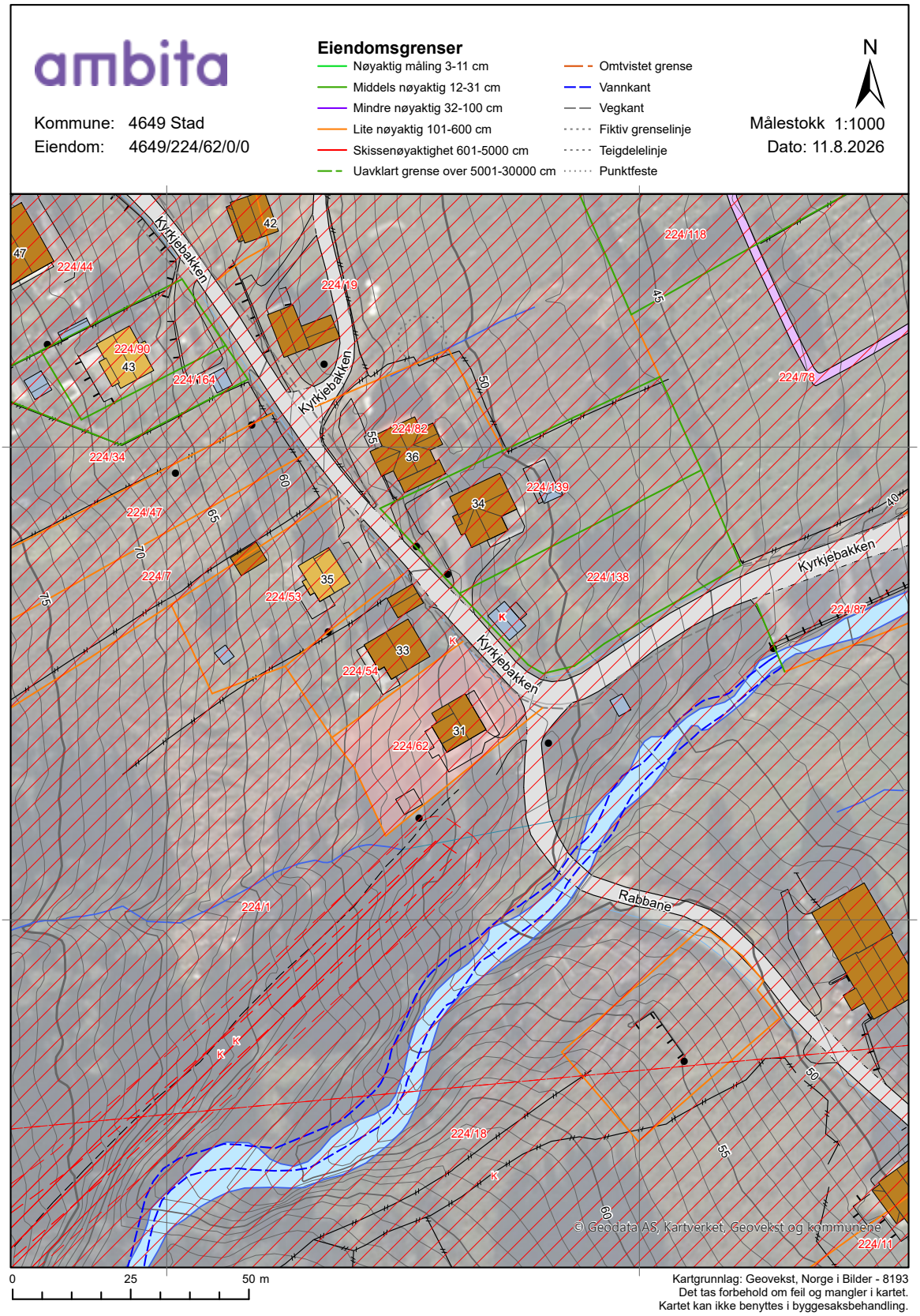
Ytre avgrensing

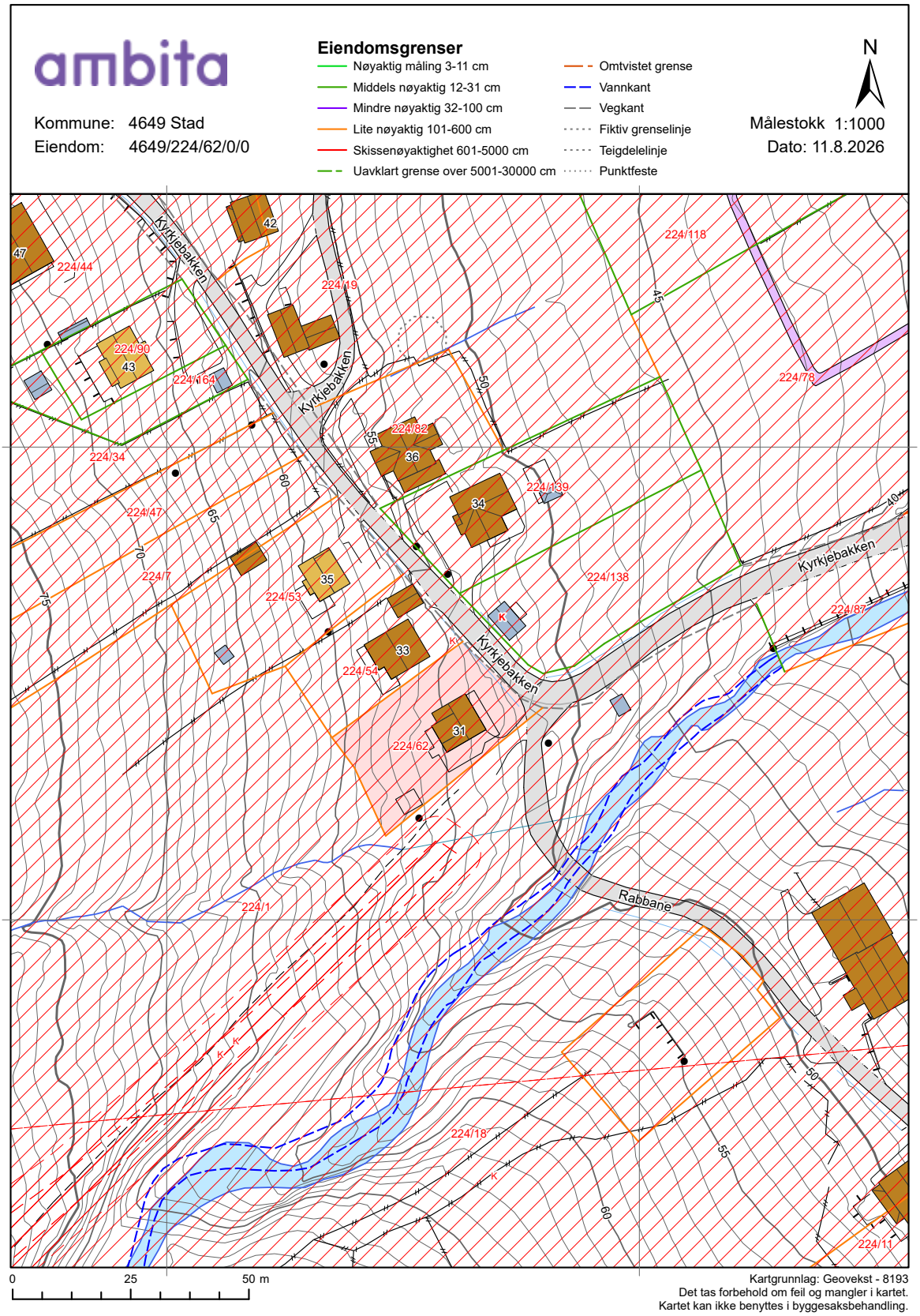
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 892 744,87	307 579,58	42,88m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 892 717,78	307 546,34	15,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 892 732,16	307 539,75	7,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 892 738,54	307 534,97	34,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 892 758,86	307 562,68	22,21m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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


ambita
Kommune: 4649 Stad
Eiendom: 4649/224/62/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026
Kyrkjebakken
Rabbane
224/44
224/19
224/118
224/90
224/164
224/78
224/82
224/34
224/139
224/47
224/7
224/138
224/53
224/87
224/54
224/62
224/1
224/18
224/11
42
47
43
36
34
35
33
31
K
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4649 Stad
Eiendom: 4649/224/62/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026
Kyrkjebakken
Rabbane
224/44
224/19
224/90
224/164
224/34
224/47
224/7
224/53
224/54
224/62
224/82
224/139
224/138
224/87
224/118
224/78
224/1
224/18
224/11
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.08.2026

Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID
Telefon: 57 88 58 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	224	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	99796429	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	178250655	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedomn	Jøtul AS	Vedomn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.02.2026	Branntilsyn	06.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Generelt om røykvarsling: Det skal vere minst ein røykvarslar i kvar etasje og som dekkar stove, kjøkken, sone utanfor soverom og eventuelt teknisk rom. Varslar eldre enn 10 år bør skiftast. Manglar på stove.

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparat er over 10 år og bør fornyast.

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Generelt om røykvarsling: Det skal vere minst ein røykvarslar i kvar etasje og som dekkar stove, kjøkken, sone utanfor soverom og eventuelt teknisk rom. Varslar eldre enn 10 år bør skiftast.

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedomn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Vedomn
Beskrivelse	Toppen på jøtul 8 kan løftast av for å reingjere i toppen på ovnen og for å feie røykrøret.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	Sotluka er defekt.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	Slitte fuger heilt øvst i røykløpet.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	Uklart om det er pynteplater eller flis so er limt utanpå skorstein på kjøken i 1. etasje. Hol lyd bakom her og der. Steinfliser er lov å lime på teglskorstein.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	Nederste hengslebolten på feieluka på loftet er knekt.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	Sprekker i murpussen på skorsteinen på mørkeloftet. Må sjekkast om dei går inn igjennom skorsteinssida.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	Teglskorstein skal vere tilgjengeleg for ettersyn på 4 sider i heile lengda, vere utkraga (totalt 23 cm murtjukt) gjennom bjelkelag og ha 10 cm avstand til brennbart. Sida med luftepipe kan vere innekledt, men i 2. etasje er også ei anna side innekledt. Eldstaden er lite brukt. Dersom bruken endrar seg må forholda rettast, feks med å sette ned rør på godkjent måte.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	I kjellar, 1. og 2. etasje framstår det å vere halvsteins skorstein med luftepipe. Luftepipa ender på mørkeloftet, den går ikkje ut over tak.

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: FRITIDS. Type: Tegl. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Halvsteins
Beskrivelse	No når det er tilrettelagt for takfeiing so kan feieluka med karm på loftet fjernast og tettast på godkjent måte. Holet skal murast tett med teglstein og betong like tjukk vegg som resten av skorsteinen.

Informasjon for bruksenhetId 99796429

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID
Telefon: 57 88 58 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4649	**Gårdsnr.**	224	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID
Telefon: 57 88 58 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4649	**Gårdsnr.**	224	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Abonnement geb. vatn	2 129,28 kr
Abonnement geb.vatn etter 01.07.25 - 15%	1 958,94 kr
Abonnement geb.avløp	1 037,88 kr
Forb avl. F101-250m2	735,98 kr
Forb avl. F101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	676,98 kr
Feiing/tils. kvart 4 år	443,88 kr
Eiendomsskatt Bolig	4 015,00 kr
Forb vatn F101-250m2	592,20 kr
Forb vatn F101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	544,82 kr
Abonnement geb.avløp etter 01.07.25 - 15%	954,84 kr
Sum	**13 089,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tils. kvart 8 år	0%	1	221.52	1/1	0 %	221,52 kr	110,76 kr
Abonnement geb.avløp etter 01.07.25 - 15%	15%	1	2311.53	1/1	0 %	2 311,53 kr	1 155,78 kr
Abonnement geb.vatn etter 01.07.25 - 15%	15%	1	4084.13	1/1	0 %	4 084,13 kr	2 042,08 kr
Forb vatn F101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	15%	1	1137.04	1/1	0 %	1 137,04 kr	568,52 kr
Forb avl. F101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	15%	1	1487.95	1/1	0 %	1 487,95 kr	743,98 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1135807	3.50	1/1	0 %	3 975,00 kr	1 987,50 kr
					Sum	**13 217,18 kr**	**6 608,62 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Blir det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for løyve/samtykke/uttale frå anna myndigheit?	☐ Ja	☒ Nei

Dersom ja, er ikkje vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal vere gjennomført før søknaden blir sendt til kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Ligg det føre merknader frå naboar eller gjenbuarar?	☐ Ja	☒ Nei

Dersom nei på alle spørsmåla over, er løyve å sjå på som gitt tre veker etter at fullstendig søknad er motteken i kommunen

Opplysningar gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrerte i matrikkelen.

Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjestad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
24	62					Sekje

Adresse	Postnr.	Poststad
Stadlandet	6750	Stadlandet

Tiltaket si art

Mindre tiltak til bebygd eigedom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

- ☒ Tilbygg < 50 m²
- ☐ Frittliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m²
- ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
- ☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2
- ☐ Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år)
- ☐ Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel eller omvendt innanfor ein brukseining
- ☐ Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1
- ☐ Oppretting/endring av matrikkeleining ☐ Grunn-eigedom ☐ Anleggs-eigedom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring
- ☐ Anna:

Planlagt bruk/formål — Beskriv

Arealdisponering

Planstatus mv.

Set kryss for gjeldande plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan

Namn på plan

Areal

BYA eksisterande	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterande	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	46				146	

Grad av utnytting

Vis berekning av grad av utnytting. Rettleiing finst på www.dibk.no eller kontakt kommunen

Plassering

Plassering av tiltaket

			Vedlegg nr.
Kan høgspent kraftlinje vere i konflikt med tiltaket? Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert	☐ Ja	☒ Nei	Q –
Kan vass- og avløpssleidningar vere i konflikt med tiltaket? Dersom ja, må avklaring med aktuell rettshavar vere dokumentert	☐ Ja	☒ Nei	Q –

Avstand

Minste avstand til nabogrense	2	m
Minste avstand til anna bygning	10,5	m
Minste avstand til midten av veg	10,0	m

Dette skal visast på situasjonsplanen

Krav til byggjegrunn (pbl § 28-1)

Flaum (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasserast i flaumutsett område? ☑ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasserast i skredutsett område? ☑ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Ligg det føre vesentleg ulempe som følgje av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserande tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknyting til veg og leidningsnett

Tilkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endra tilkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg — Er avkøyringsløyve gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg — Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvatn	Takvatn/overvatn blir ført til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	

Felta "Vassforsyning" og "Avløp" skal berre fyllast ut for driftsbygning i landbruket, mellombels tiltak eller oppretting av matrikkeleining.

Vass-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknyting i forhold til tomta ☐ Offentleg vassverk ☐ Privat vassverk* * Beskriv ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn* ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn* Dersom vasstilførsel føresett tilknyting til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknyting i forhold til tomta ☐ Offentleg avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☐ Nei Ligg det føre utsleppsløyve? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg føreset tilknyting til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader/innvilga dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkøyringsplan	D	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (eksisterande)	E	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttale/vedtak frå anna myndigheit SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshavar

Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket ift. plan- og bygningslova (pbl), byggteknisk forskrift og gitt løyve.

Namn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse	Postnr. Poststad	
Dato Underskrift	E-post	
Gjenta med blokkbokstavar	Eventuelt organisasjonsnr.	

Vedlegg	Side	- av
C -		

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering Med kvittering for at e-posten er motteken meinest e-post frå nabo/gjenbuar som stadfeser at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	24	1 : 62					Selje
	Adresse				Postnr.	Poststad	
	Stadlandet				6750	Stadlandet	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom	
Gnr. 24	Bnr. 54	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar JAN R. KONGSVOLL	Dato sendt e-post
Adresse Stadlandet				Adresse	Kvittering må leggjast ved
Postnr. 6750	Poststad Stadlandet			Postnr. 6750 Poststad STADLANDET	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for ☐ motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved
Postnr.	Poststad			Postnr. Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for ☐ motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved
Postnr.	Poststad			Postnr. Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for ☐ motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved
Postnr.	Poststad			Postnr. Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for ☐ motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved
Postnr.	Poststad			Postnr. Poststad	Poststaden sitt reg.nr.
Personleg kvittering for ☐ motteke varsel	Dato	Sign.		Personleg kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: _____ Sign.

Vedlegg nr.
C –

Nullstill

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysningar gjeve i nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eigedommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eigedomen si adresse	Postnr.	Poststad
24	62				6750	Stadlandet

Eigar/festar: Grethe Eriksen Vestenaygard

Kommune: Selje

Det varslast med dette om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [x] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Mellombels bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkeleining (eigedomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Anna

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningslova med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplanar
- [ ] Veglova

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Set kryss for gjeldande plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Utbyggingsplan

Namn på plan

Beskriv nærare kva nabovarslet gjeld

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål som gjeld nabovarsel skal rettast til

Føretak/tiltakshavar

Kontaktperson, namn	E-post	Telefon	Mobil

Søknaden finst på heimeside:
(ikkje obligatorisk)

Merknader skal sendast til

Eventuelle merknader skal vere mottekne innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.
Ansvarleg søkjar/tiltakshavar skal saman med søknad sende innkomne merknader og gjere greie for ev. endringar.

Namn	Postadresse
Postnr. / Poststad	E-post

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	☐
Situasjonsplan	D	—	☐
Teikningar snitt, fasade	E	—	☐
Andre vedlegg	Q	—	☐

Underskrift

Tilsvarande opplysningar med vedlegg er sendt i nabovarsel til naboar og gjenbuarar som er berørte.
Kvittering for nabovarsel viser mottakarar av nabovarslet.

Stad	Dato	Underskrift ansvarleg søkjar eller tiltakshavar
Stadlandet	20.05.2017	Grethe Eriksen Vestenay Eriksen
		Gjenta med blokkbokstavar: GRETHE HELEN ERIKSEN VESTENAY ERIKSEN


24/62
N
Gbnr. 24/62
Veslemøy Ervik
15.05.2017
Målestokk 1:150

Veslemøy Ervik

Fra: Anne Nora Lekanger <Anne.Nora.Lekanger@etnedal.kommune.no>
Sendt: måndag 15. mai 2017 10:25
Til: Veslemøy Ervik
Emne: Byggjeløyve veranda.

Til
Selje kommune.
Plan og næring.

Veslemøy Ervik har overteke fritidshus på Leikanger og pussar opp dette. Tomta har grense til min eigedom 24/1.

Veslemøy Ervik får med dette mitt løyve til påbygg av veranda på huset på Leikanger.

Helsing
Anne Nora Lekanger
Espelibygde 536
2890 Etnedal.

Selje kommune
Plan og utvikling

Delegert sak

Veslemøy Ervik

Vår ref:	Dykkar ref.	Vedtaksdato:
17/501-2/ GBNR-24/62 GOL		04.09.2017

Gbnr. 24/62 - Byggsak - Tilbygg - Veslemøy Ervik

Bakgrunn for saka:
Det ligg føre søknad om å føre opp veranda som tilbygg til bustadhus på gbnr. 24/62 på Leikanger i Selje kommune.

Lov/regelverk:
Plan- og bygningslova med tilhøyrande føreskrifter.

Gjeldande plan:
Kommuneplan 2017-2029.

Vedtak:
Det vert gjeve løyve til å føre opp veranda som tilbygg til bustadhus på gbnr. 24/62 som omsøkt.
Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert utført i medhald av Plan – og bygningslova med tilhøyrande føreskrifter (SAK og TEK).
Ein tek atterhald om at tiltaket får minimum 2,5 meter avstand til lavspentlinje og at næraste bygningsdel får minimum 6 meter avstand til høgspentlinje.
Dersom tiltaket ikkje vert igangsett innan tre år frå vedtaksdato, vert løyvet automatisk trekt attende, jf. Pbl. § 21-9.
Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest jf. Pbl. § 21-10.

Saksutgreiing:
Tiltaket er omfatta av byggesaksbestemmelsane etter pbl. § 20-1, bokstav a og søknadspliktig etter pbl. § 20-2, bokstav b.
Tiltakshavar kan sjølv stå ansvarleg for tiltaket etter pbl. § 20-4, bokstav a.
Faktiske opplysningar:
Tiltakshavar: Veslemøy Ervik.
Tiltaket får eit samla bebygtareal (BYA) på 46 m².
Minste avstand til nabogrense er 2 m.
Minste avstand til anna bygning er 10,5 meter.
Minste avstand til midten av veg er 10 meter.
Tiltaket endrar ikkje tilkomst frå kommunal veg..
Nabovarsel er sendt og det ligg ikkje føre merknadar frå nabo.

Vurderingar:
Byggegrunn vert vurdert som trygg, jf. Pbl. § 28-1.

Adresse	Telefon	Org. nr	E-post	Internett
6740 Selje	57 85 85 00	970 541 705	post@selje.kommune.no	www.selje.kommune.no

Oppsummering – konklusjon:
Søknaden vert godkjend.

Saksgang - klagerett
Saka kan avgjerast av administrasjonen i medhald av gjeldande delegasjonsreglement.
Vedtaket kan påklagast av part i saka og andre med rettsleg klageinteresse innan 3 veker etter at melding om vedtaket er kome fram. Klagen skal sendast til Selje kommune, 6740 Selje og må vere underskriven. Med visse unntak har part(ar) rett til dokumentinnsyn i saka.

Helsing

Gry Otneim Leikanger
sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Anja Midttun

Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 Nordfjordeid

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 12.08.2026

Bruksløyve/ferdigattest

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

Kommunenr.	4649	**Gårdsnr.**	224	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET								

Informasjon om bruksløyve-ferdigattest

Det føreligg ikkje bruksløyve/ferdigattest i våre arkiv.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID
Telefon: 57 88 58 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4649	**Gårdsnr.**	224	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1441201701
Navn	Arealdelen i kommuneplanen for Selje 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/4565/Arealdelen%20i%20kommuneplanen%202017-2029%20for%20Selje%20-%20F%c3%b8resegner%20e_mindre%20endring%202024.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_
	Delareal 165 m^2 **KPHensynsonenavn** 1441199502 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 834 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1441199502
Navn	Dragseidet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.06.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/184/1441199502_Dragseidet_F%c3%b8resegner.pdf

SELJE KOMMUNE

Reguleringsplan 03/94 Dragseidet - Reguleringsføresegner.

Generelt.

§ 1. a) Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for sikring og rehabilitering av kulturlandskap og kulturminner på Dragseidet.
b) Innanfor planen si avgrensing gjeld desse bestemmelsane i tillegg til plan- og bygningslova.

§ 2. Store deler av planområdet er regulert til spesialområde; vern av kulturlandskap. Gamlevegen over Dragseidet er regulert til spesialområde; vern av ferdselsveg. Vidare er det nytta reguleringsføremål fylkesveg og fareområde; skytebane slik plankartet viser.

Spesialområde vern av ferdselveg.

§ 3. Murverk, brukonstruksjoner og andre eldre innretningar langs Gamlevegen skal bevarast. Eventuell rehabilitering skal skje slik at resultatet vert mest mogleg likt det opphavlege. Gamlevegen som er regulert til spesialområde skal kun nyttast av gåande, eventuelt ridande og syklande. Motorisert ferdsel er ikkje tillete.

Spesialområde vern av kulturlandskap.

§ 4. Innanfor reguleringsplanområdet kan beiting og eventuelt anna tradisjonell landskapspleie utførast for å oppretthalde eller betre området sin kvalitet. Grøfting, oppdyrking, planting eller andre fysiske terrenginngrep er ikkje tillete, utan etter samtykke frå kulturseksjonen i fylkeskommunen og kommunen, jf. Lov om kulturminne § 8, 1. pkt.
I samband med restaurering av vegen og landskapet må skog som delvis skjuler Gamle - vegen og Kongshaugen fjernast. Skogsryddinga må gjerast så skånsomt som mogleg i nært samarbeid med dei som har ansvar for restaurering av vegen.

Fylkesveg.

§ 5. Fylkesvegen er regulert gjennom spesialområdet i ei bredde av 12 m.
Det må ikkje iverksetjast tiltak langs fylkesvegen som er skjemmande i høve til at vegen går igjennom eit verna kulturlandskap. Planer om tiltak utanfor vegen må avklarast med kulturseksjonen i fylkeskommunen og kommunen.

Skytebane.

§ 6. Framlegg om tiltak i skytebaneområdet utover det som er godkjend av kommunen i møte 02.03.94, må godkjennast av kulturseksjonen i fylkeskommunen og kommunen.

Desse reguleringsføresegnene er godkjende av Selje kommunestyre i møte 29.06.95 sak K-46/95.

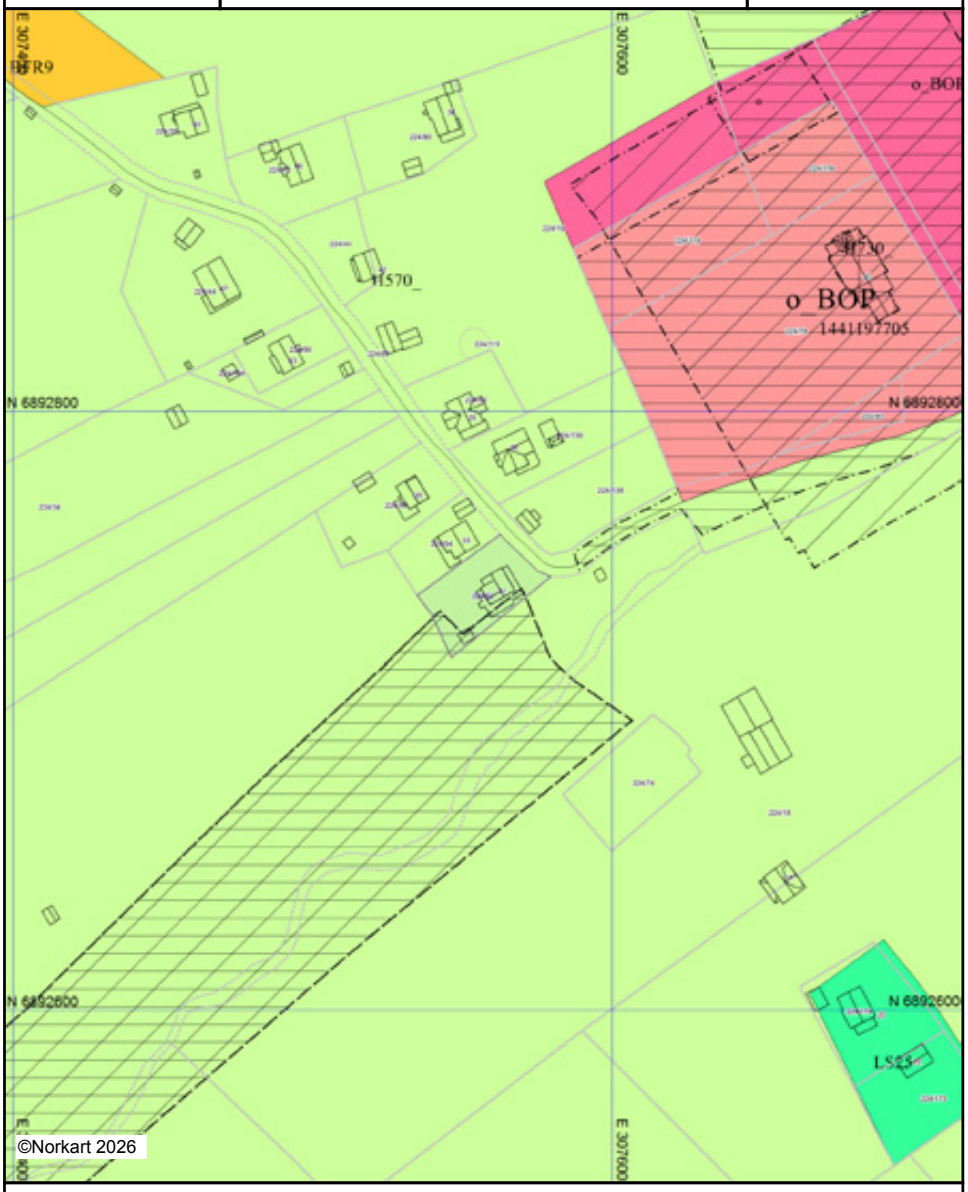
Stad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 224/62
Adresse: Kyrkjebakken 31
Utskriftsdato: 11.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Stad kommune

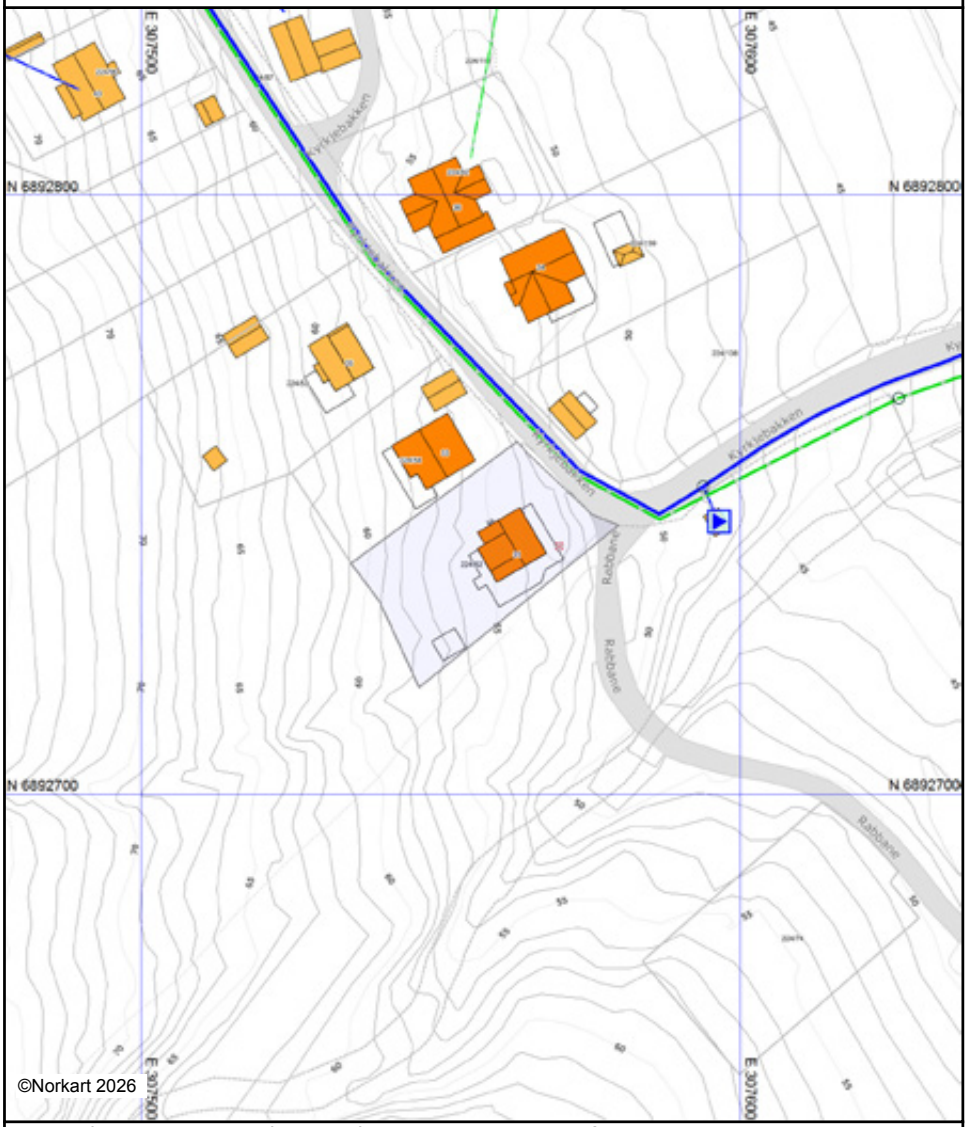
Ledningskart

Eiendom: 224/62
Adresse: Kyrkjebakken 31
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.


TEGNFORKLARING
REGULERINGSPLAN DRAGSEIDET 03/94
SELJE KOMMUNE
REGULERINGSPLAN 03/95 DRAGSEIDET MED FORESIGNER.

8. mai 1952

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 539 1952
Nordfjord sorenskrivarembete

Skjøte

Undertegnede Einar E.Lekanger,født 29/5 1918,
erkjenner herved aa ha solgt,likesom jeg herved skjøter
og overdrager til Reidar Aardal,Stadlandet,en tomt av
min eiendom gr.nr.24 br.nr.1,i Selje herred.
Tomten er skyldsatt 17.april d.aa.med navnet
"Fjellheim" gr.nr.24 br.nr. 62 av skm.0,02
Kjøpesummen kr.500,00,femhundrekroner er betalt.
Kjøperen har ingen rettigheter utenom tomten med untakelse
av at han kan anlegge en brønn og legge ledning til denne
paa selgerens eiendom som støter opp til tomten.
Ledningen skal legges som selgeren anviser.
Brønnen og ledningen skal holdes forsvarlig tildekket.
Kjøperen holder gjerde rundt tomten.
Omkostninger ved overdragelsen beres av kjøperen.
Tomten selges fri for pengeheftelser.

Stadlandet,3.mai 1952 Einar E. Lekanger.

Det bekreftes at Einar E.Lekanger
har underskrevet dette skjøte i vaart
paasyn og at underskriveren er over 21 aar.

Robert Eevik Arthur Eevik

KYRKJEBAKKEN 31

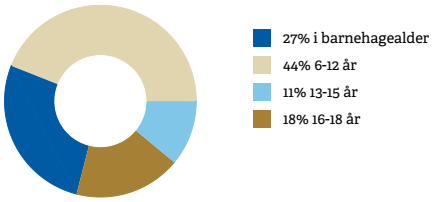
OFFENTLIG TRANSPORT

Stadlandet eldrebolig Linje 160, 161, 162, 163	**4 min** 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**64.2 km**

SKOLER

Stadlandet skule (1-10 kl.) 125 elever, 10 klasser	**16 min** 1.5 km
Måløy vidaregåande skule 374 elever, 21 klasser	**47 min** 57.8 km
Eid vidaregåande skule 330 elever, 20 klasser	**1 t 1 min** 73.1 km

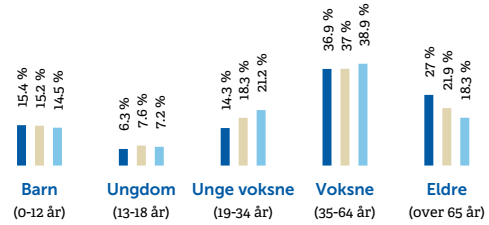
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Indre Leikang...	363	175
Kommune: Stad	9 527	4 698
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stad kommune Leikvang barnehage (1-5... 56 barn	**16 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

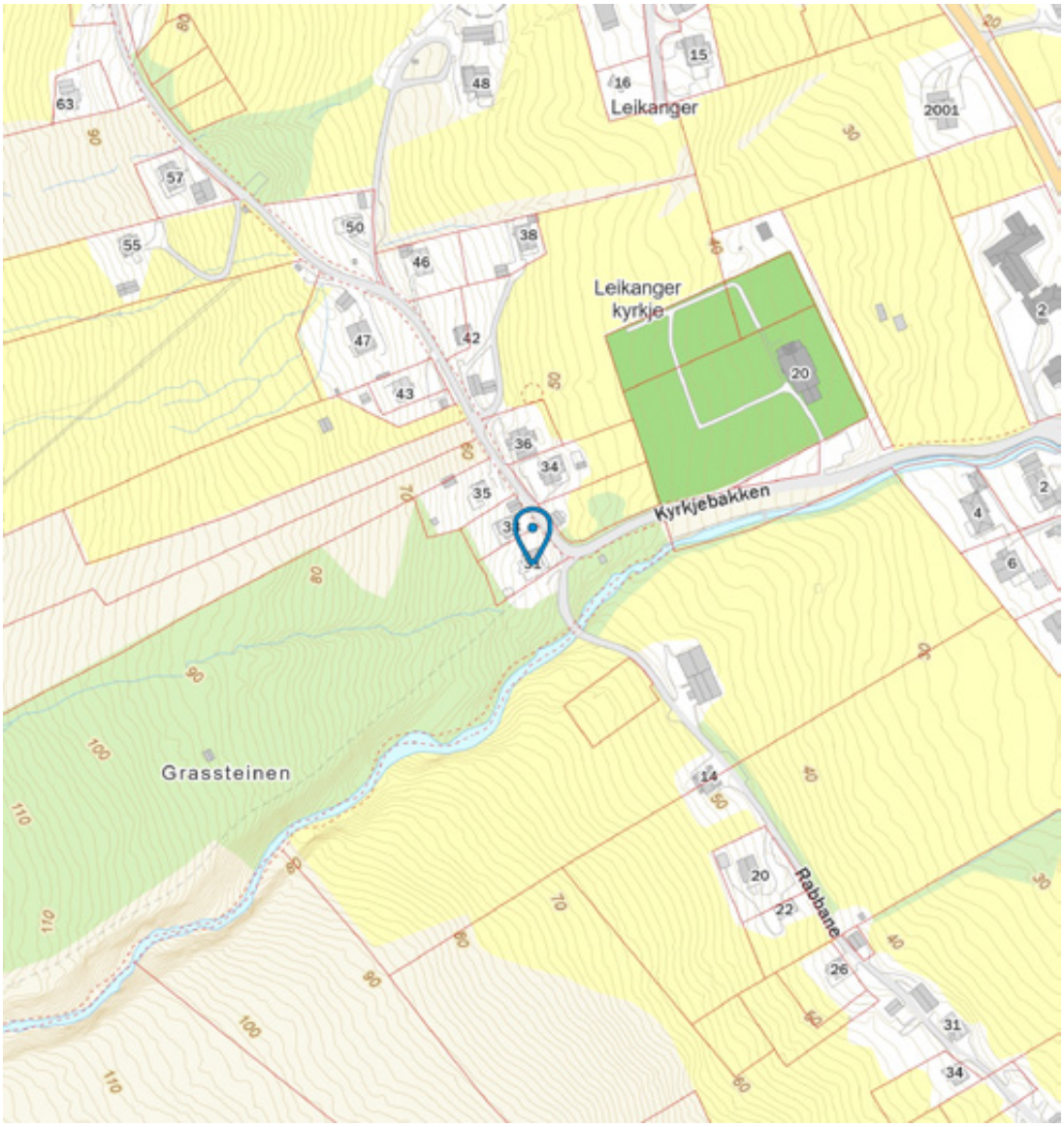
Bunnpris Stad PostNord	**5 min** 4.9 km
Joker Stadlandet	**8 min**

SPORT

Stadlandet stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**17 min** 1.6 km
Stadlandet - Sandvolleybane Sandvolleyball	**19 min** 1.8 km

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





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

Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

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



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

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

Korleis kome i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

Det viktigaste for meg er å forstå kva kunden treng, og finne løysingar som passar livet deira.

- Helge

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Helge** eller ein av dei andre rådgjevarane på Nordfjordeid 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

Kyrkjebakken 31, 6750 STADLANDET
Gnr 224, bnr 62, , i Stad kommune.
Oppdragsnr. 6000260069 / Henriette Holter

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 6000260069
Sist oppdatert 01.10.2026

Henriette Holter
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 992 49 078
E-post: Henriette.holter@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Nordfjord
Sjøgata 21, 6770 NORDFJORDEID

Eiendomsmegler1.no