

Velkomen til

Stavenesvegen 220, 6984 Stongfjorden

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	26
Nabolagsprofil	28
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	69
Tilbehør og løsøre	97
Help boligkjøperforsikring	99
Forbrukerinformasjon om budgiving	102
Budskjema	103

Velkomen til

Stavenesvegen 220,
6984 Stongfjorden

Einebustad med flott fjordutsikt | 4 soverom & 2 stover | Garasje & uthus | Fint opparbeidd tomt |

Velkomen til Stavenesvegen 220! Frittliggjande einebustad over to plan med sørvendt tomt, garasje og uthus.

Eigedomen ligg i eit sørvendt terreng ved Stongfjorden i Askvoll kommune, og har ei planert tomt og fint opparbeidd uteområde. Hovudetasjen inneheld ei romsleg stove med utgang til altan, kjøkken med profilerte heltrefrontar, soverom, bad og separat vaskerom. I loftsetasjen finn du ei ekstra stove med utgang til eigen balkong, fleire soverom og eit bad. På eigedomen er det også ein romsleg garasje og eit uthus med rikeleg lagringsplass.

Bustaden ligg usjenert til og har flott utsikt til fjorden mot sør og øst.

Velkommen 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!



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

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	1 700 000
Kostnader	kr	57 550
Totalpris inkl. kostnader	kr	1 757 550

BRA Total/BRA-i	260/151 m²
Antal soverom	4
Eigedomtype	Einebustad
Eigarform	Eigd
Tomtetype	Eigd
Byggeår	1996
Energimerking	



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Stavenesvegen 220, 6984 STONGFJORDEN

Registernemning
Gnr 10, bnr 21, i Askvoll kommune.

Eigedomtype
Einebustad

Byggeår
1996

Tilkomst
Adkomst til eigedomen via privat gruslagt veg over hovudbruket.

Plassering
Eigedomen ligg fritt og landleg til langs Stavenesvegen, om lag 2,5 kilometer vest for Stongfjorden sentrum i Askvoll kommune. Frå bustadhuset og tomta har du eit ope og fint utsyn over fjorden og det omkringliggjande landskapet. Nærområdet er prega av bustadhus, fritidseigedomar og opne landbruksareal, noko som gjev ei roleg og uforstyrra ramme rundt kvardagen.

I Stongfjorden finn du eit triveleg bygdemiljø med mellom anna grendahus, kapell, Sunnfjord Geo Center, tennisbane og ei småbåthamn i regi av det lokale småbåtlaget. For barnefamiliar ligg barnehagar og skuletilbod ein køyretur unna. Askvoll skule og Gjelsvik skule dekkjer 1. til 10. trinn, i tillegg til Holmedal Montessoriskule. Både Holmedal og Gjelsvik har gode barnehagetilbod. Kollektivtilbodet er tilgjengeleg via bussrute frå Stongfjorden kryss, ein kort køyretur frå bustaden.

Friluftsmoglegheitene i distriktet er mangfaldige heile året, både til lands og til vatns. Du har tilgang til flotte turstiar i nærområdet, som Stongsåsen og den historiske Industriminneløypa i Stongfjorden, medan kystlandskapet ut mot Staveneset byr på rikelege naturopplevingar. Fjorden opnar likeins for eit aktivt båtliv og fine fisketilhøve. Kvardagshandelen gjer du enkelt med ein køyretur på om lag eit kvarter til daglegvarebutikkane i Askvoll, og Førde lufthamn på Bringeland når du på om lag tre kvarter med bil.

Innhald
Einebustad går over to plan med følgjande innhald:
1. etasje: Vindfang, gang, bad, stove, soverom, kjøkken og vaskerom.
Loft: Stove, tre soverom, bod og bad.

Eigedommen har ein altan/terrasse på 62 m² ut frå 1. etasje, og ein altan på 7 m² på loft. Einebustaden disponerer også ei utvendig bod på 13 m². På eigedommen er det i tillegg eit frittståande uthus med ei bod på 17 m², samt ein garasje over to plan. 1. etasje i garasjen inneheld garasjerom, arbeidsrom og bod, medan loftet er innreidd med gang og to soverom.

Det er avvik mellom godkjende bygningsteikningar for både einebustaden og garasjen, og dagens planløysing. For einebustaden er eit tilbygg på nordsida av 1. etasje (som inneheld vindfang og del av soverom) opplyst å ikkje vere omsøkt, og teikningane syner ikkje soverom i denne etasjen. For garasjen er loftet innreidd med gang og to soverom. Dette avvik frå dei godkjende teikningane datert 01.09.2004, der loftet ikkje er utforma eller godkjent for varig

opphald. Å innreie eller etablere rom for varig opphald i areal som ikkje er godkjent for dette, er normalt søknadspliktige tiltak. Seljar påtek seg ikkje ansvar for å byggjemelde eller få godkjent omgjeringa i ettertid. Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor eigar, til dømes krav om tilbakeføring, krav om omsøking, ilegging av overtredingsgebyr m.m. Kommunen kan krevje at gjeldande forskrifter og regelverk blir lagt til grunn ved eventuell omsøking. Dette kan mellom anna innebere krav til takhøgd, lysflate, ventilasjon, rømningsveg, brannsikring, storleik på uteareal, tal på parkeringsplassar mv. Uavhengig av kva reaksjonsform kommunen måtte nytte, er dette kjøpar sitt ansvar og risiko.

Vi gjer merksam på at talet på soverom som er angitt i salsoppgåva, er etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer berre soverom som er godkjende til varig opphald. Romma som er opplista ovanfor, er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapporten og følgjer takstbransjen sine retningslinjer, der den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet er avgjerande. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapporten, kan likevel vere i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m.

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
Frittliggjande einebustad over to plan med tilhøyrande garasje, uthus og romslege uteområde. Bustaden vart oppført i 1996 og har ei praktisk planløysing fordelt over to etasjar. Innvendige overflater vart i stor grad fornya omkring 2003, og det er i seinare tid installert luft-til-luft-varmepumpe. Eigedomen har utgang til altan frå begge plan og gode oppbevaringsmoglegheiter i frittståande sekundærbygg.

Vindfang og gang:
Inngangspartiet leier inn i eit vindfang med flislagt golv, før ein kjem vidare inn i gangen som knyter saman romma i første etasje. Herfrå går det trapp i trevirke opp til loftsetasjen.

Stove:
Stua har parkett på golvet og panelkledde veggar. Rommet er utstyrt med ein lukka peisinnsats samt ei luft-til-luft-varmepumpe montert i 2022. Frå stua er det direkte utgang til altanen i trevirke, og rommet har open overgang mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innreiing med over- og underskåp med profilerte frontar i heltre og benkeplate av laminat med nedfelt vask og platetopp. Veggen over benkeplata er kledd med våtromsplater, og over kokesona er det montert ei avtrekksvifte med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Under benkeplata er det plassert steikeomn og oppvaskmaskin, og i veggseksjonen er det etablert to kjøleskåp. Rommet har god plass til spisebord og ligg i open tilknyting til stua.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje har eit oppgraderingsbehov. Rommet er innreidd med flislagt golv og baderomsplater på veggane frå omkring 2003. Utstyret omfattar vegghengt baderomsinnreiing med vask, golvmontert toalett og dusjkabinett i hjørnet.

Vaskerom:
Vaskerommet har eit oppgraderingsbehov. Rommet har flislagt golv med sluk og måla trefiberplater på veggane. Innreiinga består av over- og underskåp samt benkeplate av laminat med nedfelt utslagsvask i stål og veggmontert blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og ein varmtvannstank på ca. 200 liter frå ca. 2015 er innebygd i kasse. Rommet har i tillegg ytterdør i trevirke med direkte utgang.

Soverom 1. etasje:
Soverommet ligg i første etasje med tilkomst frå gangen. Rommet har parkett på golvet og måla plater på veggane, med plass til seng og garderobeløysing.

Stove loft:
Loftstova utgjer eit lyst opphaldsrom i andre etasje med skråtak og kvitmåla panel på overflatene. Rommet har laminat på golvet og direkte utgang til altanen i trevirke.

Bad loft:
Badet på loftet har eit oppgraderingsbehov. Rommet er utført med flislagte overflater på både golv og veggar, og er utstyrt med baderomsinnreiing med vask, golvmontert toalett og badekar. Rommet er ventilert med avtrekksvifte i yttervegg.

Soverom loft:
Loftsetasjen har tre soverom under skråtaket, alle med laminat på golv og måla panel på vegger og himling. Romma har plass til seng og oppbevaring, samt tilkomst til kott i knevegg.

Overflater:
Golv: Parkett, laminat, golvbelegg og fliser.
Veggar: Panel, måla og tapetserte trefiberplater.
Himling: Måla trefiberplater.

Lagring:
Lagringsplass i hovudbygningen omfattar ei innvendig bod på loft og ei ekstern bod på 13 m² i første etasje. På eigedomen er det oppført eit frittståande uthus på 17 m² frå 2021 med støpt golv og saltak. I tillegg er det ein frittståande garasje på 79 m² frå 2006 med garasjerom, arbeidsrom og bod i første etasje, samt innreidd loftsetasje.

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: 151 m²
BRA - e: 109 m²
BRA totalt: 260 m²
TBA: 69 m²

Einebustad
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 91 m² Vindfang, gang, bad, stove, soverom, kjøkken, vaskerom
BRA-e: 13 m² Bod

2. etasje
BRA-i: 60 m² Stove, tre soverom, bod, bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
62 m² Altan / terrasse
2. etasje
7 m² Altan

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 57 m² Garasje, arbeidsrom, bod

2. etasje
BRA-e: 22 m² To soverom, gang

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

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

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.**Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling**
Einebustad
Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Uthus
Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Garasje
Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

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
2

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er utført dei seinare åra:

2023:
- Montert luft-til-luft-varmepumpe i stove i 1. etasje

ca. 2004:
- Tilbygg til 1. etasje med vindfang og del av soverom

ca. 2003:
- Montert baderomsplater på veggar og ny innreiing på bad

Ukjent årstall:
- Oppgradert innmat i sikringsskap, ny kurs til komfyrtopp, montert lysarmatur på kjøkken og vaskerom samt elektrisk installasjon i garasje

Ifølgje eigenfråsegna til seljaren er følgjande arbeid utført:

2020–2021:
- Skifta vindauge på kjøkken, bad i 2. etasje og eit soverom i 2. etasje

2017:
- Montert nye toalett på begge bad

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Tveit Takst v/ Peder Tveit
915 13 629

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 16.04.2026

Byggemåte
Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 16.04.2026.

Bygning:
Einebustad oppført i 1996 (opplyst 1996/1997). Opphavleg bygning er av eldre dato, med fornyingar på tidleg 2000-tal. I 2004 vart det oppført tilbygg til 1. etasje med vindfang og del av soverom. Bygningen er fundamentert med grunnmur av betong og isolert betongplate på terreng. Byggegrunn er ikkje stadfesta, men er truleg planerte steinmassar. Ytterveggar er oppførte i bindingsverk av trevirke med inntil 150–200 mm isolasjon, utvendig vindtetting og liggande kledningsbord i tre. Etasjeskilje er av bjelkelag i trevirke. Utvendig er det støttemurar av betong og betongstein, samt steinmur med betongmur oppå lengst sør på tomta.

Tak:
Takkonstruksjonen er utforma som saltak med ei ark, oppbygd med takstolar av trevirke med inntil 150–200 mm isolasjon i ytterkonstruksjonar, lufta kneloft og etablert lufting ved raftepapp på undersida av berande undertak av trebord. Taktekkinga er av betongtakstein med berande undertak av bord i trevirke, truleg med papp oppå. Takrenner og nedløp er av plast, og det er metallbeslag, takstige av metall, pipeovertrekk av metall samt vindskier og loddbord i trevirke.

Pipe/Eldstad:
Eit pipeløp av lettklinkerelement med pussa overflater. Det er sotluke i gang i 1. etasje og lukka peisinnsats i stova.

Vindauge:
Vindauge med trekarm og tolags glas. Registrerte produksjonsår er 1995, 2009 og 2018.

Dører:
Ytterdører i trevirke, enkelte med vindaugsfelt. Altandører i trevirke med glasfelt og innvendige dører i trevirke.

Trapper/tilkomst:
Utvendige trapper til hageområde av betong. Innvendig trapp til 2. etasje i trevirke.

Balkong/terrasse:
Altan i 2. etasje med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke, der beslag mellom bjelkelag dannar takoverbygg til underliggjande areal. Altan i 1. etasje med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke.

VVS-installasjonar:
Vassrøyr av plast i røyr-i-røyr-system med fordelarskap på vaskerom. Trykktank for vatn og hovudstoppekran er plassert i bod. Avløpsrøyr av plast med lufting via vakuumventil på kneloft. Varmtvasstank på omlag 200 liter frå ca. 2015 er plassert i innebygd kasse på vaskerom.

Ventilasjon:
Bygningen har naturleg ventilasjon med ventilpunkt i vindaugskarmar. Det er periodisk avtrekk med avtrekksvifte i yttervegg frå bad på loft, samt avtrekksvifte montert over platetopp på kjøkken ført ut gjennom yttervegg.

Tekniske detaljar:
Luft-til-luft-varmepumpe montert i stove i 1. etasje (produksjonsår 2022).

Uthus: Uthus med støypt golv og ringmur av betong. Yttervegger av bindingsverk i trevirke med utvendig vindtetting og kledning av liggande bord i tre. Saltak av sperrer i tre med taktekking av metallplater. Ytterdør i tre og vindauge med trekarm og tolags glas. Byggeår 2021.

Garasje: Garasje fundamentert på planerte massar med grunnmur av betongstein og betonggolv mot grunn. Ytterveggar i bindingsverk av trevirke med utvendig vindtetting og liggande trekledning. Ytterkonstruksjonar er isolerte med unntak av ei bod i 1. etasje. Saltak med fagverkstakstolar i tre og betongtakstein. Persondør i trevirke, ledda garasjeport i metall og vindauge med trekarm og tolags glas. Innreidd loftsetasje med gang og to soverom. Synleg el-anlegg. Byggeår 2006.

Skjult elektrisk anlegg med automatiske sikringar, overspenningsvern og straumavlesar i sikringsskap på vaskerom. Med omsyn til anleggets alder og manglande kontroll i nyare tid tilrår takstingeniøren ein utvida el-kontroll utført av fagpersonell.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Peder Johann Ness Tveit datert 16.04.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3) og tilstandsgrad 2 (TG2). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

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

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Konsekvens/ tiltak: Andre tiltak: Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, eventuelt montering av sotlukestein (må i tilfelle dokumenterast). Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved strålevarme, utfall av glør eller

varm aske.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Loft Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belasting/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelasting på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belasting/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelasting på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belasting/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelasting på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er fall inn mot grunnmur til utebod. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Generelt bør terreng rundt bygningar ha eit fall på 1:20, men minst 1:50 frå bygningen til ein avstand på minst 3 meter. Takvatn må førast vekk frå bygget. Terrenget bør justerast slik at det fell vekk frå bygningen for å redusere risikoen for vassinntrenging i bygningskonstruksjon, med potensielle fuktskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag, det mangler snøfangere, ender av vindskier flasser måling med tilløp til råteskader, og manglende dokumentasjon på tilkobling av nedløp i grunn.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på utvendige fasader.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er ikkje etablert tilkomst til kaldloft over flat himling i 2.

etasje.

- Utvendig > Vinduer: Karmene er slitte med sprekker i trevirket (særlig mot vest og sør), og listverk holder ikke anbefalt avstand til beslag.

- Utvendig > Dører: Ytterdør til vaskerom er fuktskadet i nedre del, listverk mangler anbefalt klaring til beslag, og det mangler tetting/beslag under ytterdør ved inngangsparti.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Værslitte overflater og sprekker i trevirke med malingsflassing og enkelte bord med tilløp til råteskader.

- Innvendig > Innvendige trapper: Trappen har retningsavvik ved inntrinn, søyler til rekkverk er ute av lodd, og trappevangen har avvikende lengde/vinkel mot etasjeskillet.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier behov for justering eller utbedring på enkelte dører.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det mangler sokkel og en liten skuffefront under stekeovnen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Manglende tilfredsstillende stakemulighet, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og lufting er løst med vakuumventil i stedet for føring over tak.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ukjent type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannkvaliteten fra privat borehull er utilfredsstillende dokumentert da analyseresultat mangler.

- Tomteforhold > Septiktank: Det foreligger ingen dokumentasjon på septiktankens utførelse eller plassering.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eigedommen er i kartblad for aktsomhet for Radon, merka moderat til lav aktsomhet. Kjelde: Norges Geologiske Undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

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

Aktsomhetskart og faresonekart brukes i forbindelse med arealplanlegging og

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

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør iverksettes. Manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelig innemiljø.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre brannfare eller personskade.

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

Innbu og lausøyre
Bustadhuset vil ikkje bli ytterlegare rydda eller reingjort til overlevering. Dette gjeld også garasjeloftet.
Garasjen med boder, samt uthus vil bli rydda til overlevering.

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 er 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
Boligen selges med fullmakt.

- Det er lagt ny panel/ferdigmalte plater på stove, kjøkken, gang, loft og soverom, samt nye golv på stove og kjøkken nede, og på loftet.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?
Ja.
Bad nede: innreiing, baderomspanel, dusjkabinett, i 2005, av noværande eigar. Toalett i 2017 av faglært. Bad oppe: byte av fliser på tre veggar, i 2006 av noværande eigar. Toalett i 2017 av faglært.
Utført av: Begge.
Tettesjikt, membran eller sluk fornyet eller oppgradert: Nei.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja.
- takst frå 2002
- tilstandsrapport frå 2026

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
- lite tilbygg med vindfang og utviding av soverom, 2005.
- terasse, 2003-2004.
- vindu på kjøkken, bad oppe, eit soverom oppe, 2020 - 2021

Utført av: Faglært.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
- garasje oppført 2006-2007 av byggmeister
- innreidd seinare av noværande eigar
Utført av: Begge.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
- privat borevatn
- privat septiktank
Har du opplevd at dette er ustabilt: Nei.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
- varmepumpe installert av faglært 16. mai 2023
Utført av: Faglært.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
- på kjøkken, tilbygg og i garasje
- over ein periode frå 2007-2013
Utført av: Faglært.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Tilbygg, garasje, uthus, terrasse
Er tiltaket godkjent av kommunen: Ja.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
- radongodkjent i 2016 av Norsk radonrådgivning

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
Ja.
- takst frå 2002
- tilstandsrapport frå 2026

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
- garasje og uthus

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
- oppgradert tun med mur av stein og gjerde av tre

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 1206 m²

Beskriving av tomta
Eigd tomt på 1 206 m². Tomta ligg i eit sørvendt, skrått terreng og er monaleg opparbeidd med planerte areal, plen samt diverse prydbuskar, frukttre og anna beplantning. Det er etablert støttemurar i betong, betongstein og naturstein mot over- og underliggjande terreng, med rekkverk av trevirke langs delar av murane. Utvendige trapper i betong fører ned til hageområdet. Tun og biloppstillingsplass er opparbeidd med grusdekke, og ved inngangspartiet er det lagt belegningsstein.

Parkering
Parkering i garasje med ledda port, samt på tun og biloppstillingsplass med grusdekke på eigen tomt.

Eigedomen

Eigarform
Eigd

Ferdigattest/bruksløyve
I følgje kommunen ligg det føre mellombels bruksløyve datert 18.02.1997, men ikkje ferdigattest. I tillatinga er det sett vilkår om at følgjande arbeid gjenstår: ventilasjon for bad og vaskerom, ferdigstilling av bad i loftsetasjen, og elektrisitet i loftsetasjen (bad og soverom). Arbeidet skulle ha vore fullført innan 21.04.1997. Etter plan- og bygningslova § 21-10 femte ledd blir det ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette inneber at byggverka kan brukast og omsetjast lovleg sjølv om ferdigattest ikkje ligg føre. Dette inneber likevel ikkje at ulovleg oppførte tiltak automatisk blir lovlege.

På nordsida av 1. etasje er det oppført eit tilbygg (vindfang og del av soverom, byggeår ca. 2004). Tilbygget inngår ikkje i dei godkjende byggeteikningane, og er ifølgje rekvirent ikkje omsøkt. Det føreligg ikkje dokumentasjon på at tilbygget er byggemeldt. Tilbygg av denne storleiken er normalt søknadspliktige tiltak.

Tilbygg er oppført utan byggjemelding til kommunen og utan at naudsynt godkjenning er gitt. Eigedomen blir seld slik han framstår, og seljar påtek seg ikkje noko ansvar for å byggjemelde eller få godkjent oppføringa i ettertid. Frå kommunen kan det kome reaksjonar ovanfor eigar, til dømes krav om riving, krav om omsøking, ilegging av overtredingsgebyr m.m.

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

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

For garasje (byggeår 2006) ligg det føre godkjende byggeteikningar med kommunalt stempel datert 11.02.2005. Det er ikkje utferda ferdigattest for tiltaket.
Garasjen er i dag innreidd med opphaldsrom på loftet (gang og to soverom). Dette er eit avvik frå dei godkjende og byggemeldte teikningane, der det ikkje framgår at loftet skal innreiast til

opphaldsareal. Slik bruksendring er normalt søknadspliktig.

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

På eigedomen står det også eit frittståande uthus (byggeår 2021) på 17 m². Denne er heller ikkje søkt om eller godkjent hos kommunen.

Uavhengig av kva reaksjonsform kommunen måtte nytte, er dette kjøpar sitt ansvar og risiko sidan eigedomen blir seld slik han er.

Veg, vatn, avlaup

Vegen til eigedomen er offentleg til privat. Vatn- og avlaupsnettet er privat. Utgifter til drift og vedlikehald av dette må dekkjast eigar sjølv.

Tilkomst til offentleg veg går over eigedomen(e) gnr. 10, bnr. 3. Vegrett til eigedomen er tinglyst den 29.01.1996. Kopi av den tinglyste retten ligg ved salsoppgåva. Det må påreknast å betale kostnader til vedlikehald av veg og snøbrøyting.

Eigedomen har tilgang til vatn frå privat vasskjelde borehol. Vasskvalitet var sist sjekka i 2025, sjå vedlagt analyseresultet frå SunnLab i salsprospektet.

Eigedomen er tilknytt eigen septiktank (slamavskiljar på 4 m³) som ligg på gnr. 10, bnr. 3 med overløp til sjø. Det ligg føre kommunal tømmeavtale med tømming anna kvart år. Siste tømming var 26.06.2025.

Reguleringsplan

Eigedomen ligg i eit uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsett til LNFR-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbusetnad (framtidig).
Mot sør/vest for eigedomen er det eit område som i kommuneplanen er avsett til fritidsbebyggelse - fremtidig (F27), sjå vedlagt kart i salsprospektet.

Kommuneplanens arealdel fastset framtidig arealbruk for området, og er — etter kommunestyret sitt vedtak — bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.
Det kan bety at det ikkje er tillate å gjenoppbyggje eigedomen ved totalskade, avhengig av kva arealformål som gjeld og korleis kommunen praktiserer plan- og bygningslova.

Eigedomen omfattast av Arealdelen av kommuneplanen (plan-ID 2014005), med ikrafttredelse 14.10.2015. Eit delareal på 1 206 m² er i planen avsett til LNFR-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbusetnad m.m., framtidig (områdenamn Yndestad).

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 H310_: Ras- og skredfare (delareal 1 206 m²)
På kart frå kommunen ligg heile/delar av eigedomen i eit område som er markert som faresone for ras og skred, til dømes steinsprang, steinskred, lausmasseskred, fjellskred eller snøskred. I slike område kan det gjelde forbod, bruksmessige avgrensingar og/eller krav om sikringstiltak, mellom anna i samband med byggetiltak, terrenginngrep eller andre arbeid i eller nær faresona.
For nærare informasjon om grunnforholda og aktuelt risikobilete for denne eigedomen, vert det rådd til å ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) — sjå www.ngi.no.

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
Seljar har opplyst at eigedomen vart radongodkjend i 2016 av Norsk radonrådgivning.

Eigedomen er i kartblad for aktsamheit for radon merkt med moderat til låg aktsamheit ifølgje Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Bygget er ikkje utført med radonsperre.

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

4645/10/21:
18.10.1920 - Dokumentnr: 900133 - Erklæring/avtale
Skjøte på rettighet
Rettshavar: Stockholms Superfosfat Aktiebolag
På forskjellige gruverettar
Gjeld denne registereininga med fleire
Overført frå: Knr: 4645 Gnr: 10 Bnr: 3

Eigedomen sine rettar:

29.01.1996 - Dokumentnr: 492 - Bestemmelse om veg
Rett heftar i: Knr: 4645 Gnr: 10 Bnr: 3
Rett heftar i: Knr: 4645 Gnr: 10 Bnr: 29
Føresegn om vatn/kloakkleidning
Med fleire føresegner
Gjeld denne registereininga med fleire

Eigar har rett til å føre veg fram til tomt, samt rett til å føre fram elektrisk straum. Eigar har òg rett til å kople seg på eksisterande kloakkrøyr som går til sjø, samt rett til å føre vatn fram til tomt.

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
Harald Magne Vilhelm Larsen
Gunvor Charlotte Larsen

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og lukka peisinnsats i stova.

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.

Energimerking

Bokstad C, farge: lysegrønn.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 700 000,-
Kostnader	Kr 57 550,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 1 757 550,-

Kostnader ved kjøp

1 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
42 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
43 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
57 550,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
1 743 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
1 757 550,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 5 064 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

Renovasjon frå Sunnfjord Miljøverk har ein grunnpris på kr 4 200,- for 2026.

I tillegg kjem slamtømming frå Sunnfjord Miljøverk på kr 2 225,- i årsgebyr, som vert fakturert

separat.

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 7 157,- for 2026.

Eigedomskatt
Kr 7 157 pr 2026
Eigedomsskatten utgjer 4 promille av eigedomsskattegrunnlaget på kr 1 789 200 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 639 218 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 556 871 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.

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 kjøkkenet følgjer med ved overdraginga.
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.

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

Verdivurdering

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

Meklar

Oppdragsansvarleg

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

Ansvarleg meklar

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eigedom

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

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

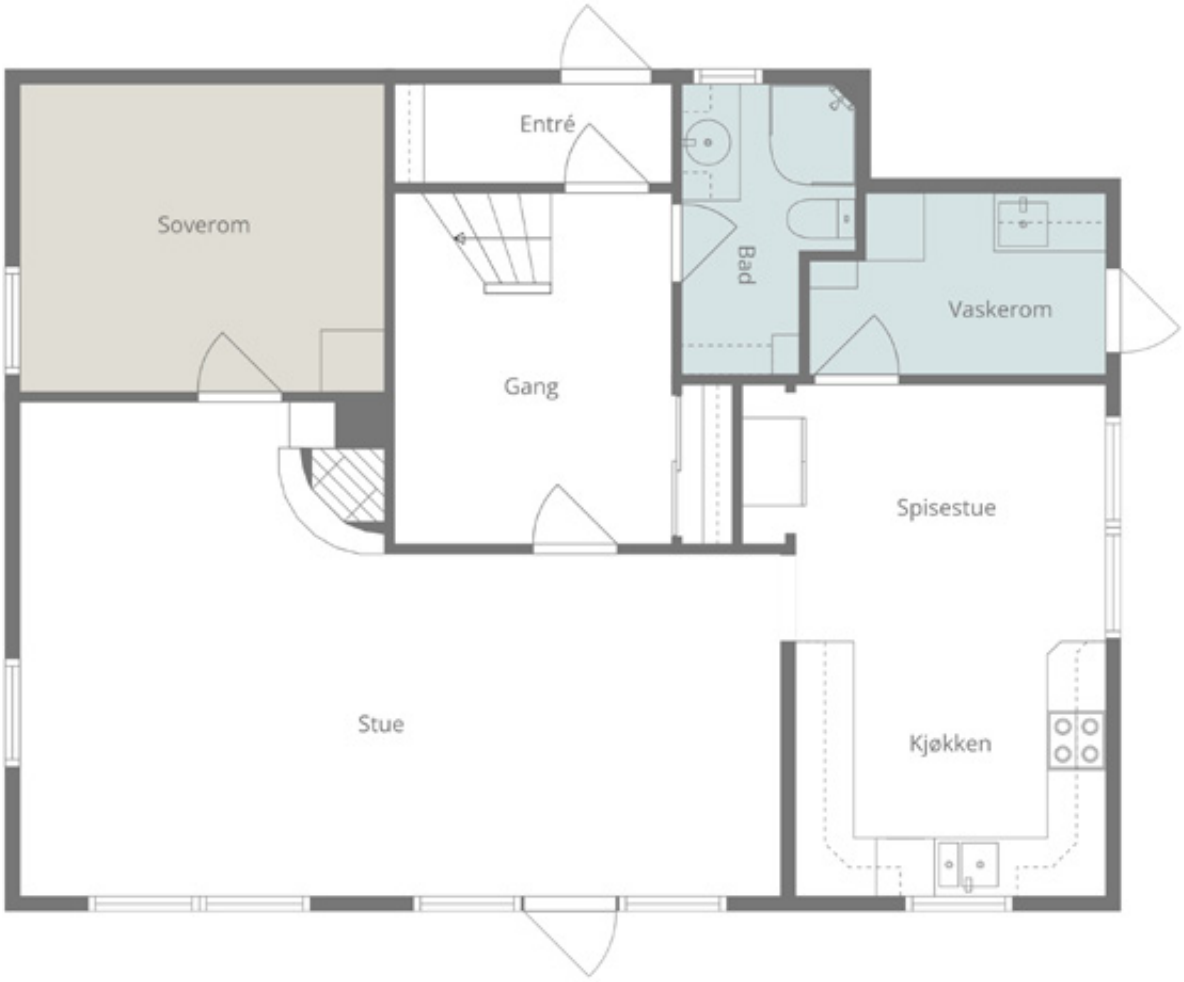
Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

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

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



Plantegning

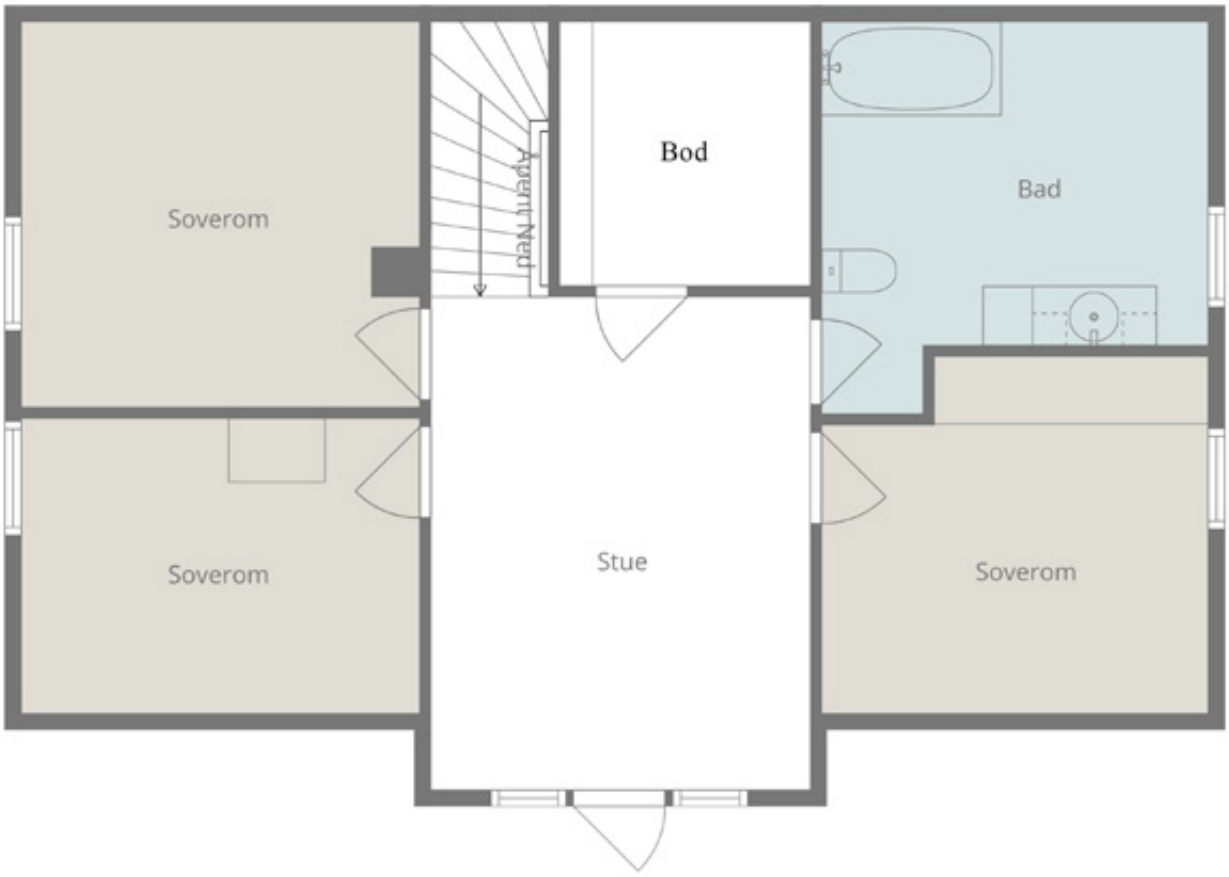


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

STAVENESVEGEN 220

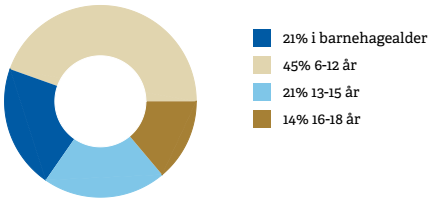
OFFENTLIG TRANSPORT

Stongfjorden kryss Linje 230	**2 min** 2.2 km
Førde lufthamn, Bringeland	**46 min**
Bergen Flesland	**126.7 km**

SKOLER

Askvoll skule (1-10 kl.) 177 elever, 12 klasser	**13 min** 15.1 km
Holmedal Montessoriskule (1-7 kl.) 38 elever, 6 klasser	**14 min** 16.7 km
Gjelsvik skule (1-10 kl.) 48 elever, 3 klasser	**14 min** 17.3 km
Dale vidaregåande skule 223 elever, 14 klasser	**28 min** 32.1 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	**41 min** 49.9 km

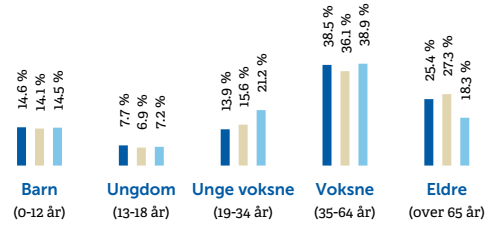
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stongfjorden	126	87
Kommune: Askvoll	2 951	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Holmedal barnehage (1-5 år) 24 barn	**14 min** 16.2 km
Røverompa barnehage (1-5 år) 50 barn	**15 min** 16.4 km
Gjelsvik barnehage (1-5 år) 18 barn	**14 min** 17.3 km

DAGLIGVARE

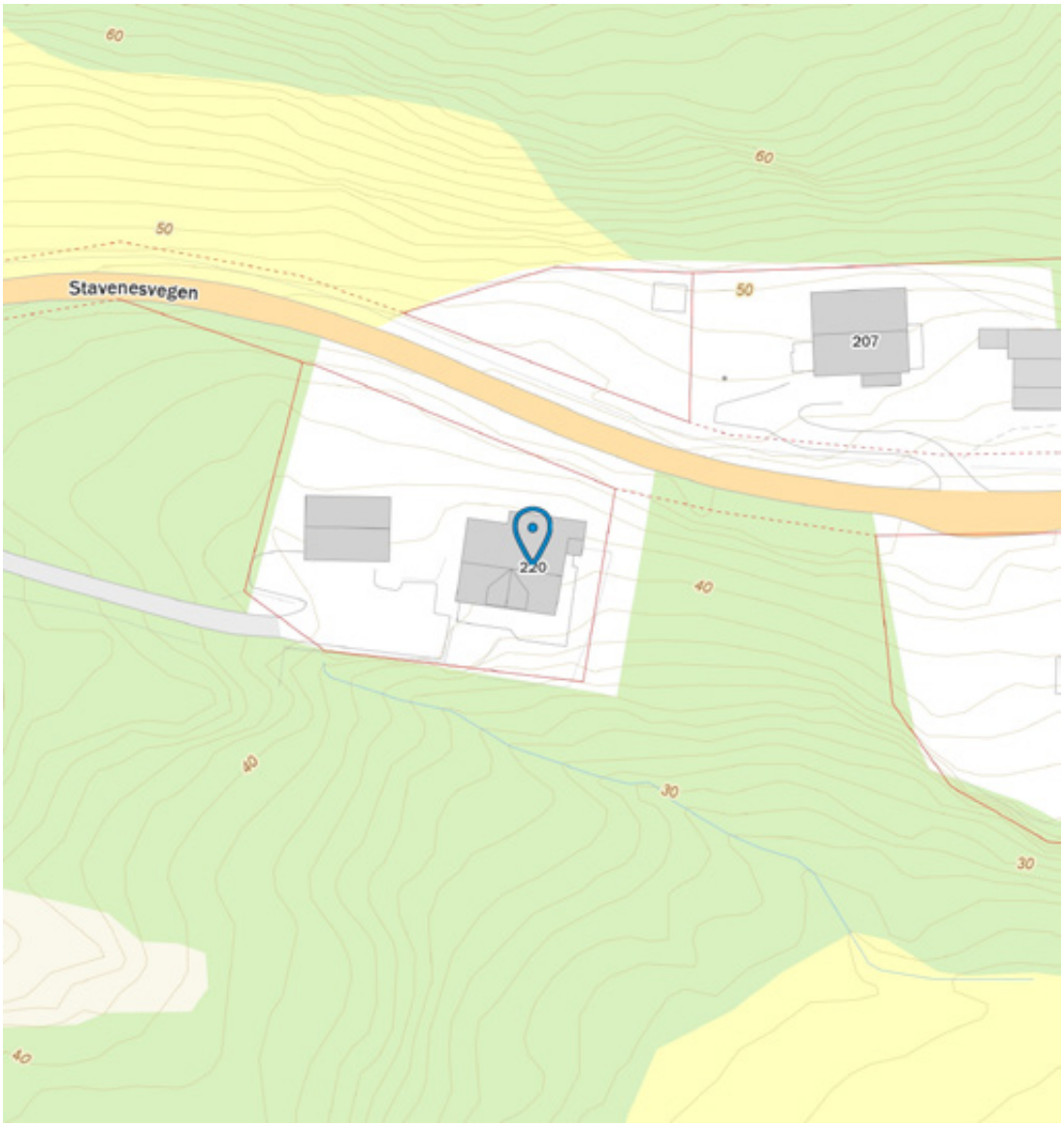
Nærbutikken Hellestrand Søndagsåpent	**14 min** 16.6 km
Kiwi Dalsøren	**15 min**

SPORT

Stongfjorden skule - gymsal Aktivitetshall	**3 min** 2.8 km
Askvoll skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**13 min** 15.2 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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Einebustad
Stavenesvegen 220, 6984 STONGFJORDEN
ASKVOLL kommune
gnr. 10, bnr. 21

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20282-1350 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LC2068

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Tveit Takst

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



Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit

Uavhengig Takstingeniør

kontakt@tveit-takst.no

915 13 629

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Opphavleg bygning er av eldre dato, med fornyingar på tidleg 2000-talet. Det er noko etterslep knytt til fornying. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær, eller har oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med avvik/svikt, og som har behov for tiltak i nær framtid.

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

Einebustad - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon utforma som saltak med ei ark. Takstolar av trevirke med inntil 150-200 mm isolasjon. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall. Takstige av metall. Pipeovertrekk av metall. Vindskier og loddbord i trevirke.

Ytterveggar av bindingsverk i trevirke med inntil 150-200 mm isolasjon. Utvendig vindtetting, og liggande klendingsbord i trevirke.

Vindauge med karm i trevirke og tolags glas.

Ytterdører i trevirke, enkelte med vindaugsfelt. Altandører i trevirke med vindaugsfelt.

Altan i 2. etasje med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke.

Altan i 1. etasje med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke.

Utvendige trapper til hageområde av betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater vart i stor grad skifta ut kring år 2003. Golv med parkett, laminat, golvbelegg og fliser. Veggar av panel, målte og tapetserte trefiberplater. Himling av målte trefiberplater.

Golv mot grunnen av isolert betongplate. Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

Eit pipeløp av lettklinkerelement med pussa overflater. Sotluke i gang i 1. etasje.

Lukka peisinnsats i stove.

Trapp til 2. etasje av trevirke.

Innvendige dører i trevirke.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje med flislagte golv- og veggoverflater. Baderomsinnreiing med vask. Golvmontert toalett og badekar. Rommet er ventilert ved avtrekksvifte i yttervegg.

Vaskerom i 1. etasje med flislagt golvoverflate med sluk i. Veggar av målte trefiberplater. Innreiing med over- og underskap med benkeplate av laminat, med nedfelt utslagsvask i stål. Blandebatteri montert på vegg over. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin.

Bad i 1. etasje med flislagte golvoverflater. Baderomsplater på veggar frå kring 2003. Vegghengt baderomsinnreiing med vask. Golvmontert toalett. Dusjkabinett i hjørne av rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med over- og underskap. Profilerte frontar i heiltre. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp, ført til utside vegg. Steikeovn og oppvaskmaskin under benkeplate. To kjøleskap etablert i veggseksjon.
Avtrekksvifte montert over platetopp, ført til utside vegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng, med planerte areal på tomta.

Byggegrunn er ikkje stadfesta. Truleg planerte steinmassar. Av alder truleg drenert ved drensrøyr og drenerande massar i grunnen. Fuktsperre av knotteplast er registrert ved utvendig overgang vegg/terreng, til bod.

Grunnmur av betong. Isolert betongplate på terreng.

Utvendige støttemurar av betong og betongstein. Støttemur lengst sør på tomta av steinmur, med betongmur oppå.

Eigedommen har eigen vasskjelde ved borehol.

Avløp er ført til privat septiktank, med opplyst overløp ført til sjø.

Vass- og avløpsleidningar er av alder truleg av plast.

Eigedommen har eigen septiktank som ligg like sør for tomta, på gbnr. 10/3. Overløp er ført til sjø (Kjelde: rekvirent). Det ligg ikkje føre avtale om avløpsanlegg liggande på gbnr. 10/3.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Einebustad

• Det foreligger ikke tegninger

Tilbygg til nordside 1. etasje er ikkje omsøkt (kjelde: rekvirent), og inngår ikkje i framlagte teikningar.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

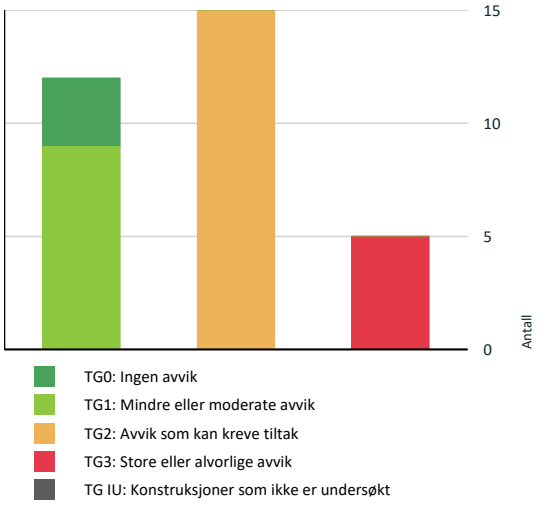
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje er i dag innreiia med opphaldsrom på loft, ved gang og to soverom. Det går ikkje fram av opplysingar eller teikningsgrunnlag for søknad om oppføring av garasje, godkjent 11.02.2005, at loftet skal innreiiast til opphaldsareal. Ein anbefaler at tilhøve blir formelt retta, slik at faktisk bruk stemmer overeins med omsøkte og lovlig tiltak før eit eventuelt eigarskifte/sal.

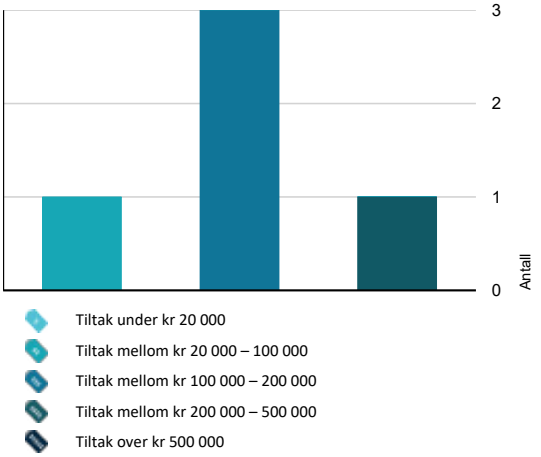
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er opplyst til 1996/1997.
Kjelde: rekvirent

Anvendelse
Einebustad

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehald

Tilbygg / modernisering		
2004	Tilbygg	Tilbygd areal til 1. etasje (vindfang, og del av soverom). Årstal er omtrentleg.
2003	Modernisering	Montert baderomsplater på veggar på bad, samt ny innreiing. Årstal er omtrentleg.
2003	Modernisering	Innvedinge overflater skifta ut.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongtakstein. Berande undertak av bord i trevirke, truleg med papp oppå.

Takktekkinga er inspisert frå fastmontert takstige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle behov for tiltak i tide.



Takfall sør, vest



Takfall ark



Takfall sør, aust

Tilstandsrapport



Takfall nord

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall. Takstige av metall. Pipeovertrekk av metall. Vindskier og loddbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ender av vindskier flassar måling, og enkelte har tillaup til roteskader.

Takrenner er ført ned i grunnen. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på at desse er kopla til røyr i grunnen for sikker vekkleiing av vatn frå byggegrunn. Eit nedløp er synleg tilkopla røyr i grunnen, og det er derfor med sannsyn løyst likeeins på øvrige nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gjennomfør overflatebehandling av vindskier, og skift ut deler som har tilløp til råte for å hindre videre forringelse av treverket, økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser ved nedløp, eller innhentes dokumentasjon dersom mulig, for å sikre at vannet ledes trygt bort fra bygget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om avrenningen er tilstrekkelig, noe som kan medføre risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



Takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggar av bindingsverk i trevirke med inntil 150-200 mm isolasjon. Utvendig vindtetting, og liggande klendingsbord i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjennomfør overflatebehandling av utvendige fasader for å forhindre ytterligere oppsprekking og værslitasje, som kan føre til fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonen.



Utvendig vindaugskarm mot vest, med overgang til beslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon utforma som saltak med ei ark. Takstolar av trevirke med inntil 150-200 mm isolasjon i ytterkonstruksjonar. Berande undertak av bord i trevirke. Etablert lufting ved raftepapp på underside av berande undertak. Lufta kneloft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikkje tilkomst til kaldloft over flat himling til takkonstruksjonen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til kaldloftet over flat himling i 2. etasje for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold av takkonstruksjonen. Manglende tilkomst medfører økt risiko for at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til større utbedringsbehov og kostnader på sikt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindauge med karm i trevirke og tolags glas. Registrerte produksjonsår er 1995, 2009 og 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

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

Slitte utvendige overflater gjeld i hovudsak vindauge frå opphavleg byggeår, mot vest og sør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom listverk og beslag, minimum 6 mm, for å sikre god uttørking av trevirke og forlenge materialets levetid.

Slitte utvendige overflater bør utbedres, spesielt på vinduer fra opprinnelig byggeår mot vest og sør, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i trevirke, enkelte med vindaugsfelt. Altandører i trevirke med vindaugsfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdør til vaskerom er fuktskada i nedre del.

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

Det er ikkje etablert tetteing/beslag under ytterdør ved inngangsparti, etter preaksepterte løysingar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

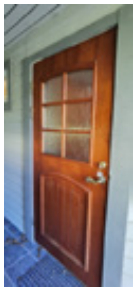
Lokale tiltak ved ytterdør til vaskerom må gjennomføres. Med en samlet vurdering av alder og tilstand bør utskifting vurderes for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på døren.

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom listverk og beslag, minimum 6 mm (preaksepterte løsninger), for å sikre god uttørking av trevirke og forlenge materialets levetid. Manglende klaring kan føre til oppsamling av fukt og økt risiko for råte.

Etabler tetting under ytterdør etter preaksepterte løsninger for å hindre trekk, vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.



Nedre del av ytterdør til vaskerom



Ytterdør ved inngangsparti

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i 2. etasje med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke. Beslag mellom bjelkelag dannar takoverbygg til underliggande areal.

Altan i 1. etasje med konstruksjon, dekke og rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte overflater flassar måling, og trevirke har sprekker. Enkelte bord har tillaup til roteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling av altan og rekkverk bør gjennomføres, og deler med tilløp til råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktskader og svekket konstruksjon.



Altan loft



Terrasse 1. etasje

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til hageområde av betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater vart i stor grad skifta ut kring 2003.

Golv med parkett, laminat, golvbelegg og fliser. Veggar av panel, målte og tapetserte trefiberplater. Himling av målte trefiberplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Golv mot grunnen av isolert betongplate (kjelde. rekvirent). Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

Det er målt 8 mm høgdeskilnad på golv i stove, og 6 mm høgdeskilnad på golv i kjøkken i hovudetasje, over en lengd på ca 2 m. Det er målt 7 mm høgdeskilnad på golv i stove, og soverom vest på loft over en lengd på ca 2 m. Måltaking er utført på tilfeldig utvalgte stader, der slike skilnader erfaringsmessig kan vere størst. Det utelukkar likevel ikkje større høgdeskilnader andre stader.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eit pipeløp av lettklinkerelement med pussa overflater. Sotluke i gang i 1. etasje.

Lukka peisinnsats i stove.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, eventuelt montering av sotlukestein (må i tilfelle dokumenterast).
Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved strålevarme, utfall av gløer eller varm aske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke innebygd i gang i 1. etasje



Peisinnsats i stove

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til 2. etasje av trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappa har retningsavvik ved inntrinn, og søyler til rekkverk ute av lodd. Det er observert at trappevangen har ei lengde/vinkel som ikkje samsvarar med høgda på etasjeskille, noko som kan ha påverka trappa si utforming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

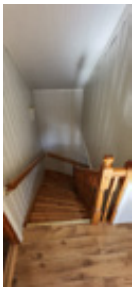
Det bør vurderes utbedring av trappens retningsavvik og justering av søyler til rekkverk for å sikre korrekt funksjon og estetisk uttrykk.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for snubling eller ulykker, samt redusert brukervennlighet og visuell kvalitet.

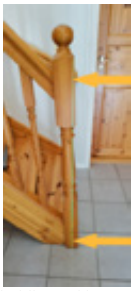


Innvendig trapp

Tilstandsrapport



Innvendig trapp



Retningsavvik illustrert ved loddlinje til laser

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm over tid.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte golv- og veggoverflater. Baderomsinnreiing med vask. Golvmontert toalett og badekar. Rommet er ventilert ved avtrekksvifte i yttervegg.

Rekvirent opplyser at innvendig vegg mot soverom er reetablert kring 2003. Dokumentasjon ligg ikkje føre.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjhjørne. Det vart målt mindre enn 8 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte golvoverflater. Baderomsplater på veggar frå kring 2003. Vegghengt baderomsinnreiing med vask. Golvmontert toalett. Dusjkabinett i hjørne av rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

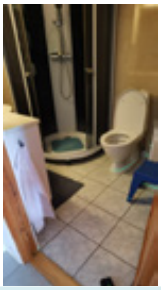
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjhjørne. Det vart målt 11 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt golvoverflate med sluk i. Veggar av målte trefierplater. Innreiing med over- og underskap med benkeplate av laminat, med nedfelt utslagsvask i stål. Blandebatteri montert på vegg over. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

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

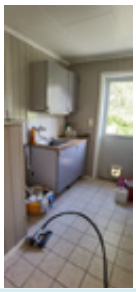
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjhjørne. Det vart målt 12 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg (tørt). Tilhøve er vurdert som normale.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med over- og underskap. Profilerte frontar i heiltre. Benkeplate av laminat med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater på vegg over benkeplate. Avtrekksvifte over platetopp, ført til utside vegg. Steikeovn og oppvaskmaskin under benkeplate. To kjøleskap etablert i veggseksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det manglar ein sokkel og ein liten skuffefront under steikeovn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres sokkel og skuffefront under stekeovnen for å sikre et helhetlig og funksjonelt kjøkken, samt for å hindre oppsamling av støv og smuss i åpne områder. Manglende sokkel og skuffefront kan også redusere kjøkkenets estetiske uttrykk.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert over platetopp, ført til utside vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vassrøyr av plast i røyr i røyr-anlegg, med fordelerskap på vaskerom. Trykktank for vatn er etablert i bod. Hovudstoppekrane er etablert i bod ved trykktank.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

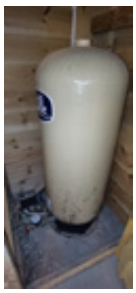
• Tiltak:

Det bør etableres avløp fra fordelerskapet til rom med sluk, eller alternative tiltak for å håndtere eventuelt lekkasjevann.

Konsekvensen av manglende avløp er at lekkasjevann ikke oppdages raskt, kan forårsake skade på omkringliggende konstruksjoner og inventar, samt øke risikoen for fuktskader og følgeskader.



Fordelerskap



Trykktank med hovudstoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrøyr av plast. Lufting ved vakuumventil montert på kneloft.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert lufting av avløpssystemet ved durgoventil (vaakumventil). Etter preaksepterte løysinger skal lufteleidning for avløpssystemet førast til det fri over øverste installasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet dersom dette ikke allerede finnes, for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold av avløpsanlegget.

Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

Etabler lufting ført til det fri (som t.d. lufting over tak) for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Vakuumventil

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen er naturleg ventilert ved ventilpunkt i vindaugskarmar.
Periodisk avtrekk frå bad på loft og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 1. etasje. Dokumentasjon på fagmessig montering eller service ligg ikkje føre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Innvendig del av varmepumpe



Utvendig del av varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvasstank på omlag 200 liter, frå omlag 2015, etablert i innebygd kasse på vaskerom. Det er opplyst at ved eventuell lekkasje frå tanken, vil dette vatnet gå til golv ved vaskerom, og vidare til sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Varmtvasstank innebygd i kass

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

Skjult el-anlegg med autoamtiske sikringar, overspenningsvern og straumavleser i sikringsskap på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996 El-anlegg frå opphavleg byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeid som er utført etter 2010 er utført av bror til eigar (også garasjebygning), som er elektroinstallatør. Eigenerklæring er lagt

Tilstandsrapport

fram, sjå vedlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med omsyn til el-anleggets alder, og iongen kjent eltilsynsrapport i nyare tid, er det anbefalt med ein utvida el-kontroll utført av kompetent fagpersonell.

Generell kommentar

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikkje stadfesta. Truleg planerte steinmassar.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Byggerunn er av alder truleg drenert ved drensrøyr og drenerande massar i grunnen. Fuktsperre av knotteplast er registrert ved utvendig overgang vegg/terreng, til bod.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Isolert betongplate på terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendige støttemurar av betong og betongstein. Støttemur lengst sør på tomta av steinmur, med betongmur oppå.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eigedommen ligg i eit sørvendt skrått terreng, med planerte areal på tomta.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot grunnmur til utebod.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generelt bør terreng rundt bygningar ha eit fall på 1:20, men minst 1:50 frå bygningen til ein avstand på minst 3 meter. Takvatn må førast vekk frå bygget. Terrenget bør justerast slik at det fell vekk frå bygningen for å redusere risikoen for vassinntrenging i bygningskonstruksjon, med potensielle fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Terren bak huset



Terren bak huset

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eigedommen har eigen vasskjelde ved borehol.

Avløp er ført til privat septiktank, med opplyst overløp ført til sjø.

Vass- og avløpsleidningar er av alder truleg av plast.

Vurdering av avvik:

• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Faktura (frå 28.10.2025) for analyser tatt av vassprøver mottatt 21.10.2025 er lagt fram. Analyseresultat er ikkje lagt fram.

Konsekvens/tiltak

• Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være helsemessig risiko forbundet med bruk av vannet.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eigedommen har eigen septiktank som ligg like sør for tomta, på gbnr. 10/3. Overløp er ført til sjø (Kjelde: rekvirent). Det ligg ikkje føre avtale om avløpsanlegg liggande på gbnr. 10/3.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):
Tank 168
Siste tømming 2025-06-26 10:58
Neste tømming Mai - Aug. 2027
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens utførelse og plassering. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og forskriftsmessighet, noe som kan gi økt risiko for feil, forurensning eller pålegg om utbedring fra myndighetene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eigedommen er i kartblad for aktsomhet for Radon, merka moderat til lav aktsomhet. Kjelde: Norges Geologiske Undersøkelse

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

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

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

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør iverksettes. Manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelig innemiljø.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre brannfare eller personskade.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Utebod

Byggeår
2021

Kommentar
Kjelde: rekvient

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehald

Beskrivelse
Uthus med støypt golv og ringmur av betong. Yttervegger ev bindingsverk i trevirke med utvendig vindtetting, og kledning av liggande bord i trevirke. Saltak av sperr i trevirke. Taktekking av metallplater. Ytterdør trevirke. Vindauge med karm i trevirke og tolags glas.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2006

Kommentar
Kjelde: rekvirent

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehald

Beskrivelse
Garasje er fundamentert på planerte massar, med grunnmur av betongstein. Golv mot grunnen av betong. Ytterveggar av bindingsverk i trevirke med utvendig vindtetting, og kledning av liggande bord i trevirke. Forutan ei bod i 1. etasje er ytterkonstruksjonar isolerte. Saltak av fagverkstakstolar i trevirke. Taktekking av betongtakstein. Persondør i trevirke. Ledda garasjeport i metall. Vindauge med karm i trevirke med tolags glas. Innreia loftsetasje med gang og to soverom. Synleg el-anlegg.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/151 m²

Einebustad : 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Bod, 2 Bad, Vindfang, Gang, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 96 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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 4 850 000

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	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

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

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, også når det gjeld fritid- og bustadeigedommar. Samanlikningsgrunnlaget er moderat til svakt. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, areal, standard, og fasilitetar.

Eigedommen har eit godt opparbeidd uteområde med tun, hage, garasje, uhus, samt sørvendt plassering med godt utsyn. Dette er positive sider ved eigedommen.

Eldre konstruksjonar med behov for vøling og fornying, nær plassering til pågåande anlegg-/dyrkingsarbeid, større avstand til ein større bu- og arbeidsregion, vil vere marknadsreduserande tilhøve.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsendring vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsettingsverdi på omlag kr 1 700 000,-.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stavenesvegen 577 ,6984 STONGFJORDEN				29-02-2024	950 000	**1 275 000**		1 275 000	**16 139**
	79 m²	1975	3 sov							
2	Stavenesvegen 617 ,6984 STONGFJORDEN				18-05-2023	1 790 000	**1 750 000**		1 750 000	**10 938**
	160 m²	1968	3 sov							
3	Stavenesvegen 93 ,6984 STONGFJORDEN				24-06-2021	1 300 000	**1 300 000**		1 300 000	**8 667**
	150 m²	1965	4 sov							
4	Stavenesvegen 511 ,6984 STONGFJORDEN				29-10-2023	1 490 000	**1 200 000**		1 200 000	**8 219**
	146 m²	1968	3 sov							
5	Stavenesvegen 204 ,6984 STONGFJORDEN				23-03-2023	1 900 000	**1 450 000**		1 450 000	**6 872**
	211 m²	1995	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

Teknisk verdi bygninger

Einebustad			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 630 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.		**3 250 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**80 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 130 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 850 000**

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

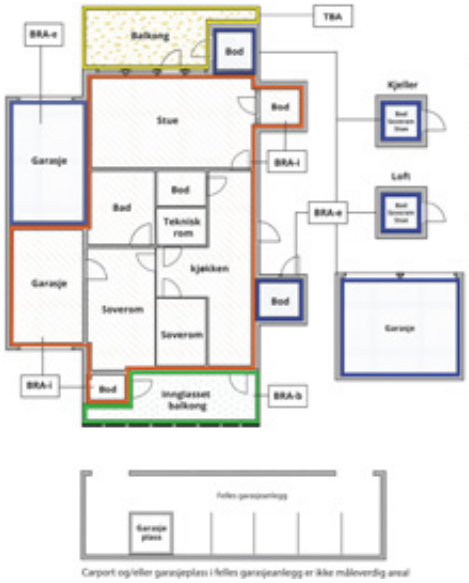
Hva er måleverdig areal?

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

Einebustad

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	60			60	7
1. etasje	91	13		104	62
SUM	**151**	**13**			**69**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		
1. etasje	Vindfang, gang, bad, stue, soverom, kjøkken, vaskerom	Bod	

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tilbygg til nordside 1. etasje er ikkje omsøkt (kjelde: rekvirent), og inngår ikkje i framlagte teikningar.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		57		57	
Loft		22		22	
SUM		**79**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, arbeidsrom, bod	
Loft		Soverom, soverom 2, gang	

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023+AC:2024 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasje er i dag innreiia med opphaldsrom på loft, ved gang og to soverom. Det går ikkje fram av opplysingar eller teikningsgrunnlag for søknad om oppføring av garasje, godkjent 11.02.2005, at loftet skal innreiiast til opphaldsareal. Ein anbefaler at tilhøve blir formelt retta, slik at faktisk bruk stemmer overeins med omsøkte og lovlig tiltak før eit eventuelt eigarskifte/sal.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Harald Magne Larsen	Rekvirent
	Gunvor Charlotte Larsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	10	21		0	1206 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavenesvegen 220

Hjemmelshaver

Larsen Gunvor Charlotte, Larsen Harald Magne Vilhelm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg omlag 2,5 km vest for Stongfjorden sentrum, like ved fylkesveg 363. Frå bustadhuset har ein utsyn over fjorden og nærområdet. I området er det hovudsakleg bustader og fritidsbustader, samt landbruksjord.

I Stongfjorden ligg mellom anna grendahus, kapell, Sunnfjord Geo Center AS, Grandane feriehus, tennisbane og småbåthamn. Bygda har også småbåtlag, privat vassverk og eiga velforeining.

Avstand til:
- barnehage: 15 km
- barne- og ungdomskule: 14 km
- kommunesenter (Askvoll): 15 km
- næraste by (Førde): 50 km
- Bergen: 195 km

Frå fylkesveg 609/Stongfjorden sentrum er det tilgjengeleg kollektivtransport.

Adkomstvei

Eigedommen har privat tilkomstveg over gbnr. 10/3. Ingen formell avtale, men nytta over 20 år. Drift og vedlikehald er kosta av eigar av eigedommen.

Tilknytning vann

Eigedommen har privat vasskjelde ved borehol på eigedomen. Analyseresultat av vassprøver ligg ikkje føre.

Tilknytning avløp

Eigedommen har eigen septiktank som ligg like sør for tomta, på gbnr. 10/3. Overløp ført til sjø (Kjelde: rekvirent). Det ligg ikkje føre avtale om avløp liggande på gbnr. 10/3.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):
Tank 168
Siste tømming 2025-06-26 10:58
Neste tømming Mai - Aug. 2027
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Regulering

Eigedommen er i Kommuneplanens arealdel avsett til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Området eigedommen ligg i er også merka Faresone Ras- og skredfare.

Sjå ytterlegare informasjon ved nettadresse www.kommunekart.com eller kontakt Askvoll kommune.

Om tomten

Eigedommen er betydeleg opparbeidd med planerte areal og støttemurar mot over- og underliggande terreng. Rekkverk av trevirke langs deler av støttemurar. Tun og biloppstillingsplass med dekke av grus. Hage med opparbeidd plen og diverse plante busker og tre.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
725 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring		Fullverdi		

Kommentar
Kjelde: rekvirent

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Kartutklipp	24.09.2025		Gjennomgått	1	Ja
Grunnboksutskrift	22.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Faktura Sunnlab	28.10.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Byggeløyve garasje	11.05.2005		Ikke gjennomgått	2	Ja
Samsvarserklæring el-arbeid	02.12.2025		Ikke gjennomgått	3	Ja
Teikningar garasje	01.09.2004		Gjennomgått	1	Ja
Teikningar hus	28.10.1995		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

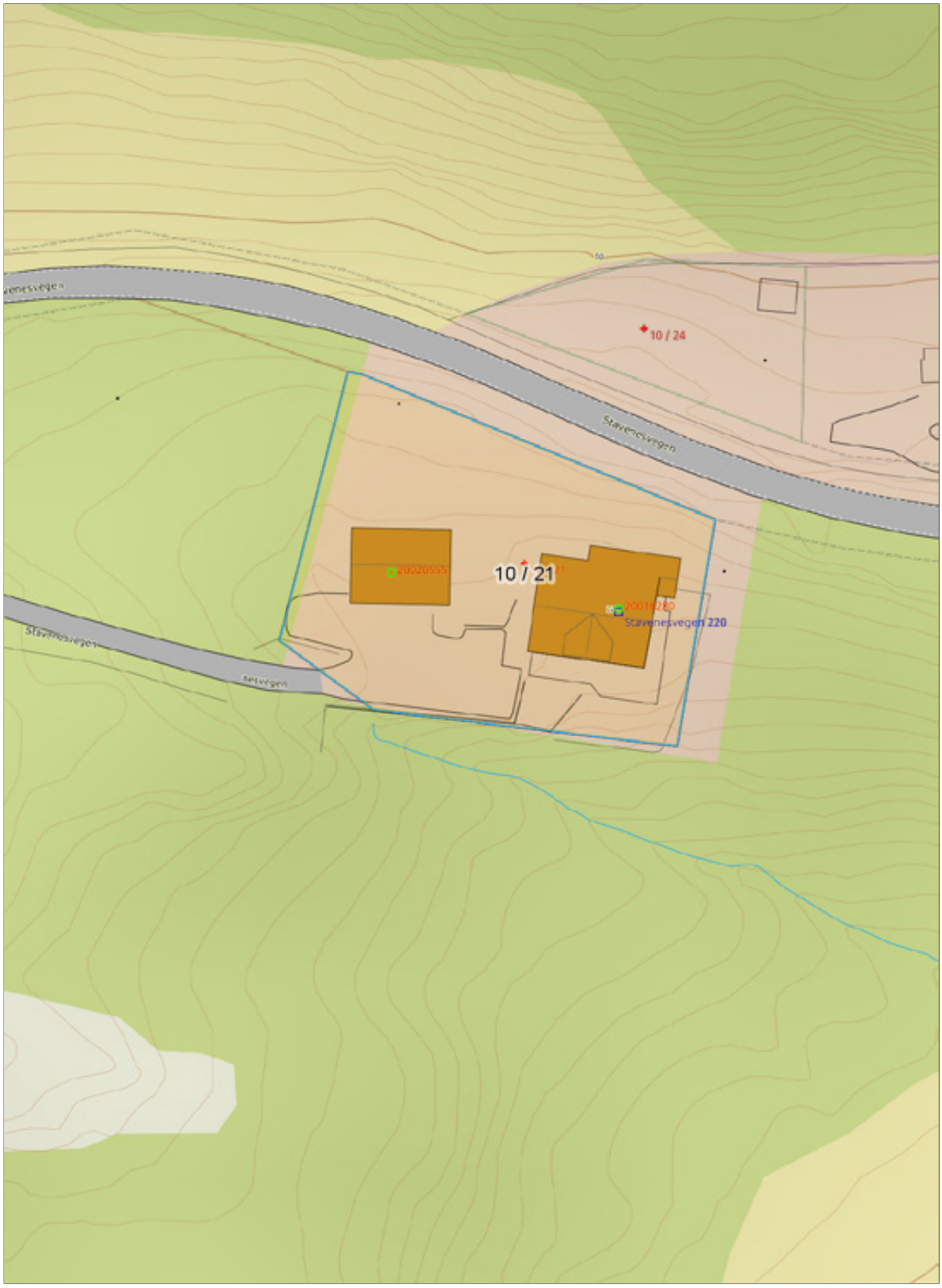
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LC2068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Senterposisjon: -25456.31, 6850301.26
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 24.09.2025

0 5 10 15 20m

Kartverket

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/4407-1/55	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
04.10.2002	VEDERLAG: NOK 725 000	
	LARSEN GUNVOR CHARLOTTE	IDEELL: 1/2
	F.NR: 151237	
	LARSEN HARALD MAGNE V	IDEELL: 1/2
	F.NR: 030537	

HEFTELSER

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

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

1920/900133-1/55	**ERKLÆRING/AVTALE**
18.10.1920	SKJØTE PÅ RETTIGHET
	RETTIGHETSHAVER: STOCKHOLMS SUPERFOSFAT AKTIEBOLAG
	PÅ FORSKJELLIGE GRUVERETTIGHETER
	OVERFØRT FRA: KNR:4645 GNR:10 BNR:3
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1995/5909-1/55	**REGISTRERING AV GRUNN**
19.12.1995	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:10 BNR:3
2020/1896090-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:10 BNR:21

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

HIS ELEKTRISKE
AUTORISERT EL.INSTALLATØR

Kirkeveien 140
4817 HIS

Telefon: 37 01 15 81
Mobiltlf.: 91 16 96 73
E-post: hisel@online.no

Giro: 7310.05.74583

Foretaksregisteret:
NO 959 183 937 MVA

Dato:

Peder Tveit

Arbeidet i Garasje og Bolig blei utført for ca. 50 år siden.

Til orientering kan jeg opplyse at jeg avsluttet firma 31.12.22.

Hva kvalifikasjoner for å utføre de nevnte arbeider angår, kan jeg opplyse at jeg har arbeidet med el. installasjon i ca. 50 år.

Dersom det er ønskelig med flere opplysninger vennligst ta kontakt.

H. Sæter

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn	Harald Larsen
Kontaktperson	
Adresse	Stavenesveien 220
Postboks	
Postnr/Sted	3tongfjorden
Telefon	48126724
Epost	
Kundenr	

ANLEGGSADRESSE		
Firma/Navn		
Adresse		
Postnr/Sted		
Husnr/Bokstav		
Boligmappeid		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	Hic Elektriske	
Kontaktperson	Håkon Larsen	
Adresse	Kirkeveien 140	
Postnr/Sted	4817	
Telefon	911 69673	
Epost		
Organisasjonsnr	959 183 937	
Elvirksomhets-ID		

ANLEGGSBESKRIVELSE

☑ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	☐ Prosjektering	☐ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400:	(Angi utgave):		
	Annet:	(Beskriv norm):		
Måler nr:		Type installasjon:		

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

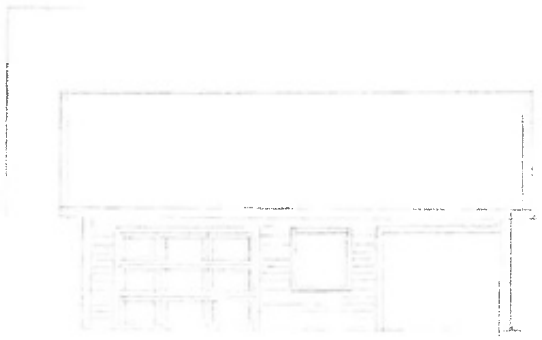
Installasjon i Garasje

Oppdatering av innmat i sikringskap
Ny kurs til komfyrtopp
Montering av lysarmaturer underskap på Kjøkken
Montering lysarmaturer på vegg mot Vaskerom

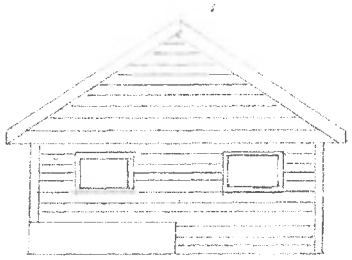
Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON	
Navn	Håkon Larsen
Dato	
Signatur	H. Larsen



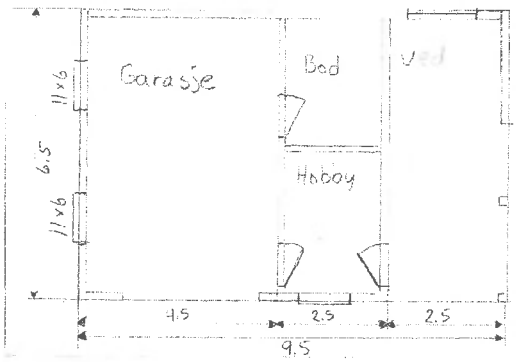
MOT SØR

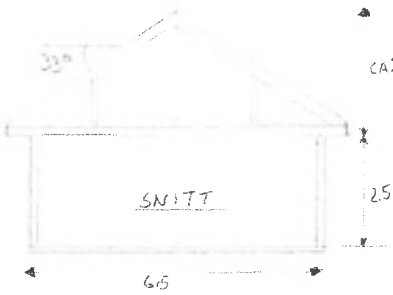


MOT VEST

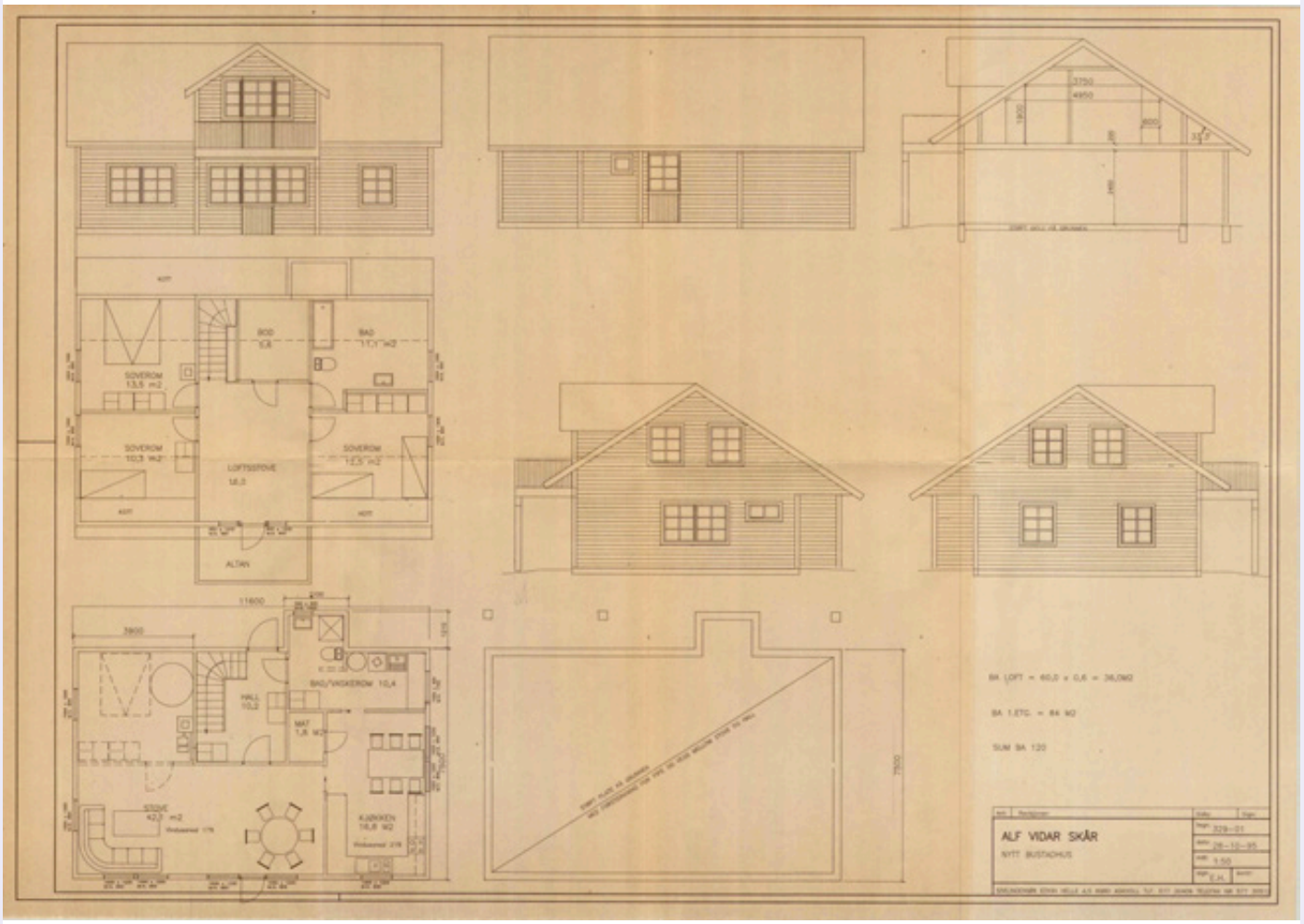


MOT ØST





DATO.	MÅL.	SIGN.	GNR. BNR.
01.09.04	1:100.	O.J.E.	
GARASJE. PLAN. SNITT. FASJADER. HARALD LARSEN.			


SOVEROM
13,5 m2
SOVEROM
10,3 m2
LOFTSSTOVE
18,3
SOVEROM
12,5 m2
ALTAN
BAD/VASKEROM 10,4
STUE
42,7 m2
KJØKKEN
16,8 M2
BA LOFT = 40,0 x 0,6 = 36,0M2
BA 1.ETG. = 84 M2
SUM BA 120
ALF VIDAR SKÅR
NYTT BUSTADHUS

(Kommune)
ASKVOLL

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

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

Meldar
Alf Vidar Står
6970 STONGFJORDEN

Byggherre
Alf Vidar Står

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stongfjorden	10	21		

Dykkar søknad	Dato 14.11.95		
Kva slag arbeid	Bygging av bustad		
Kva slag bygg	Bustad		
Behandling/ vedtak	Hovudutval for teknisk sektor	Vedtak dato 20.11.95	Saksnr. HTS 107/95

Merknader

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

☒ heile bygget

☐ følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

- Ventilasjon for bad og vaskerom
- Bad i loft etg. skal gjerast ferdig
- Elektrisitet i loft etg. (bad og soverom) skal gjerast ferdig

Dette arbeidet må vere fullført innan: 21.04.97

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Askvoll	18.02.97	Turid Gråberg ASKVOLL KOMMUNE TEKN. ETAT

KOPI SENDT		Namn	Adresse
	☐ ansvarshavande		
	☐ andre		

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn	Gunvor Larsen
SELGER 2: fornavn og etternavn	Harald Larsen
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Stavenesvegen 220	Postnummer: 6984	Sted: Stangfjorden
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen: 2002, oktober	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig: Gunn Marit Larsen
Kjenner du boligen?		☒ Ja ☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Selgers initialer: Fullmektig GML

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Bad nede: innreiing, baderomspanel, dusjkabinett, i 2008, av noverande eigar. Toalett i 2017 av fagleert. Bad oppe: byte av fliser på tre veggar, i 2006 av noverande eigar, Toalett i 2017 av fagleert. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon - takst frå 2002 - tilstandsrapport frå 2026
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 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført - lite tilbygg med vindfang og utviding av soverom, 2005, - terrasse 2003 - 2004. - vindu på kjøkken, bad oppe, eit soverom oppe, 2020 - 2021

Selgers initialer: Fullmektig GML

Versjon 1

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl.ært ☐ Ufagl.ært ☒ Boggo	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført - garasje oppført 2006-2007 av byggmeister - innredd seinare av noverande eigar
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl.ært ☐ Ufagl.ært ☐ Boggo Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: Fullmektig GML

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere - privat borevatn - privat septiktank
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført -varmepumpe installert av faglært 16. mai 2023
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført -på kjøkken, tilbygg og i garasje -over ein periode frå 2007-2013

Selgers initialer: Fullmektig GML

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Tilbygg, garasje, uthus, terrasse
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: Fullmektig GHL

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble - radongodkjent i 2016 av Norsk radonrådgivning
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere - takst frå 2002 - tilstandsrapport frå 2026

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere - garasje og uthus
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort - oppgradert tun med mur av stein og gjerde av tre
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer: Fullmektig GML

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

- Det er lagt ny panel/ferdigmalte plater på stovt, kjøkken, gang, loft og soverom, samt nye golv på stovt og kjøkken nedt, og på loftet.

Selgers initialer: Fullmektig GML

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

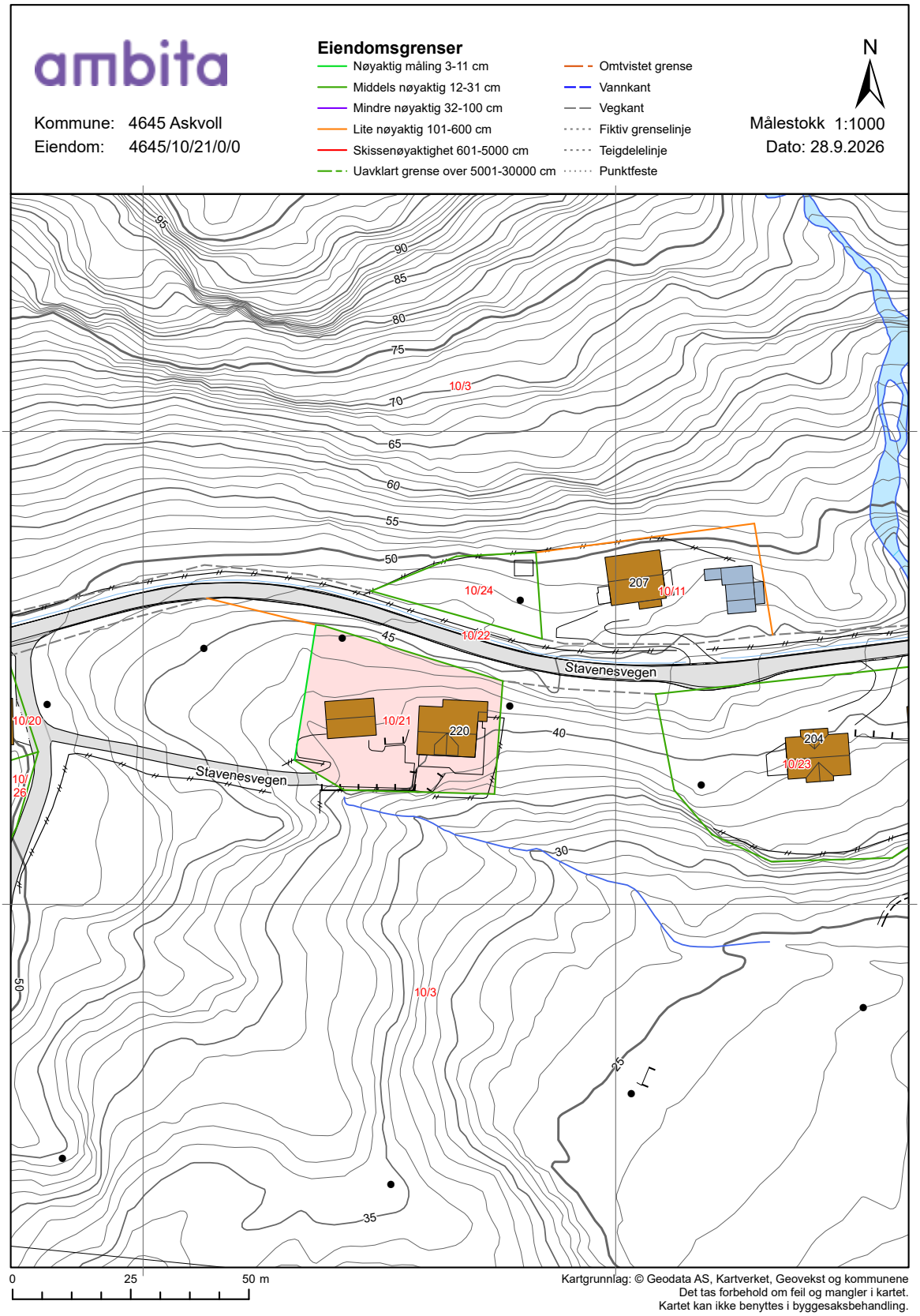
- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

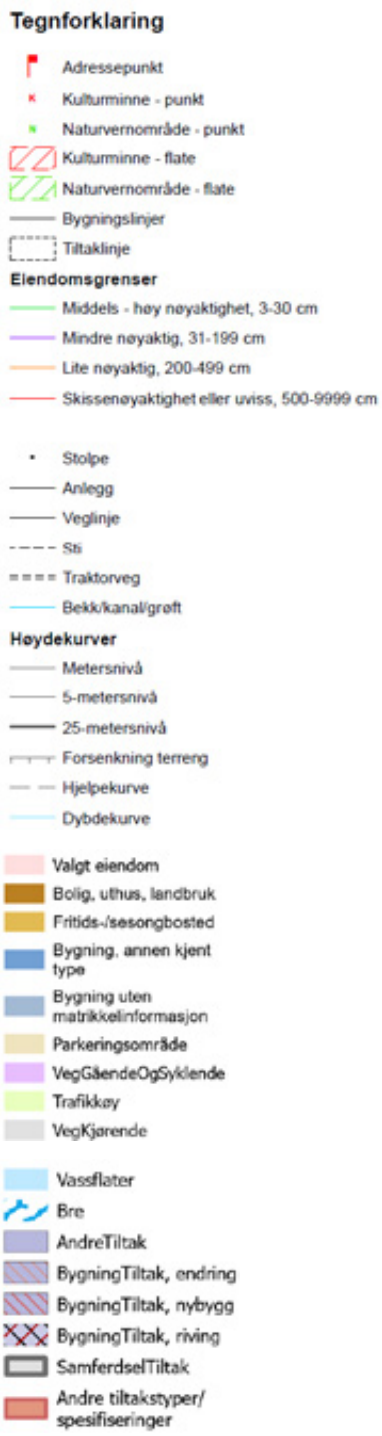
Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Hegrenes	2. oktober 26	Gunvor C. Larsen.
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hegrenes	2. oktober 26	Harald Larsen
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Version 1


ambita
Kommune: 4645 Askvoll
Eiendom: 4645/10/21/0/0
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: 28.9.2026
Stavenesvegen
Stavenesvegen
10/3
10/24
10/22
10/21
10/20
10/26
10/11
10/23
10/3
207
220
204
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
30
25
50
35
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



ambita

Vegstatuskart

Kommune: Askvoll
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/21/0/0
Adresse: Stavenesvegen 220, 6984 STONGFJORDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

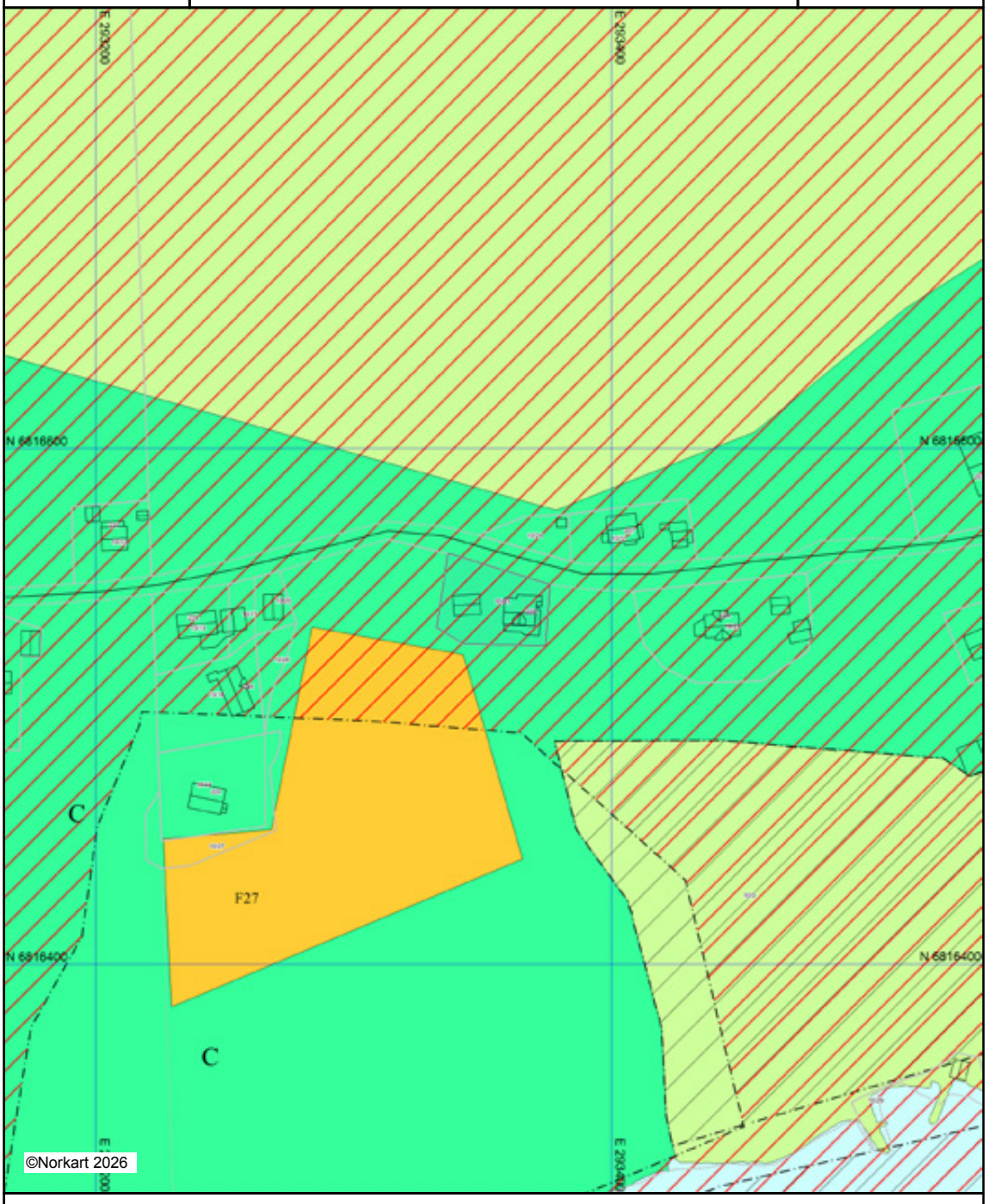
Askvoll kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/21
Adresse: Stavenesvegen 220
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 21	**Kommune:**	4645	Askvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Stavenesvegen 220, gatenr 1005 6984 Stongfjorden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 10	Stongfjorden Stongfjorden
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7110501	Askvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.12.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 206,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	07.03.2023	Avgiver	4645/10/3	-191,3
	Matrikkelført:	23.09.2025	Berørt	4645/10/22	0,0
			Mottaker	4645/10/21	191,3
Annen forretningstype	Forretning:	07.03.2023	Berørt	4645/10/3	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2025	Berørt	4645/10/21	0,0
			Berørt	4645/10/22	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4645/10/21	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.12.1995	Avgiver	4645/10/3	-1 014,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4645/10/21	1 014,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stavenesvegen 220	Bolig	120,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.11.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	120,0	Igangset.till.:	25.03.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.02.1997
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20016280			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	84,0		84,0			
L01		36,0		36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.02.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.08.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20020555			Antall etasjer:	1

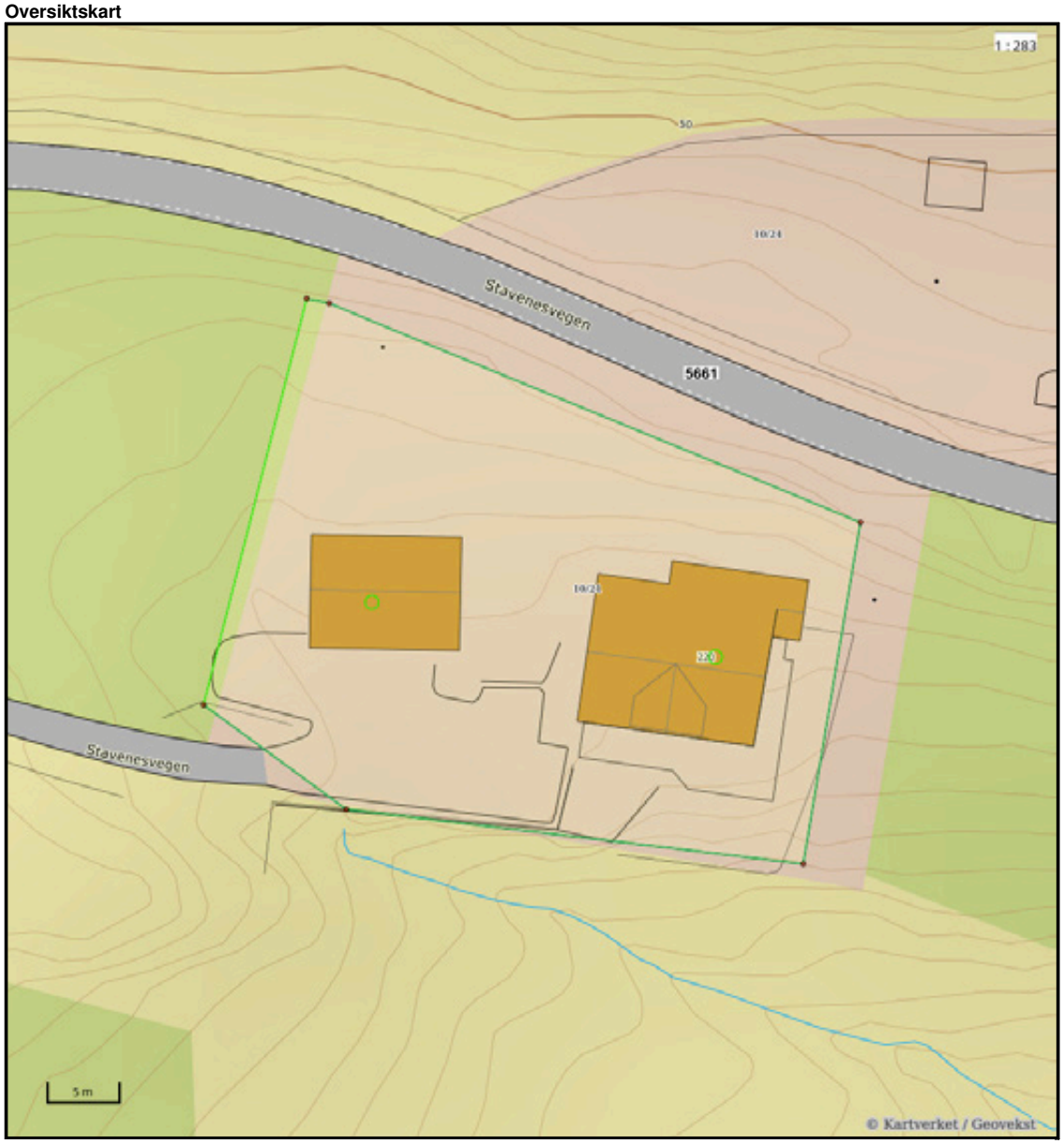
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0	46,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

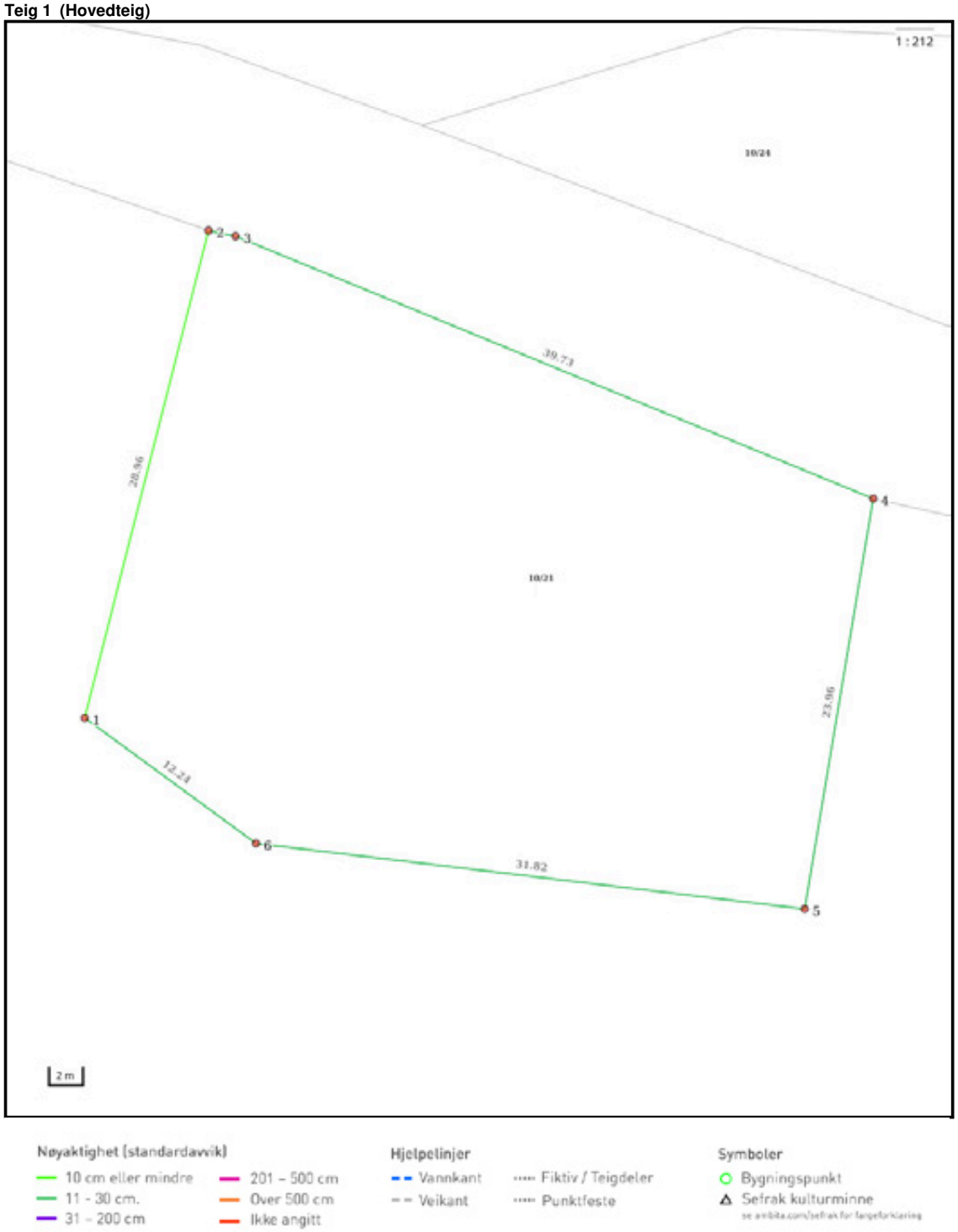


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 206,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 816 530,47	293 332,06	28,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 816 559,08	293 336,57	1,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 816 558,91	293 338,15	39,73m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 816 547,22	293 376,12	23,96m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 816 523,32	293 374,36	31,82m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 816 524,17	293 342,55	12,24m	Terrengmålt	14		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

SunnLab as

NORSK AKKREDITERING TEST 114

ANALYSERESULTAT P25000982

Larsen, Harald Magne
Stavenesvegen 220
6984 Stongfjorden

Dato	2025-10-24
PrøveID:	P25000982
Versjon	1
Analyseperiode	2025-10-21 - 2025-10-24

P25000982-01

Prøvemottak	Analysestart	Analyseslutt	Prøvetakar		
2025-10-21	2025-10-21	2025-10-24	Kunde		
Prøvestadnavn	**Objekt**	**Prøvemerking**	**Prøveuttak**	**Referanse**	
Stavenesvegen 220, Harald Larsen	Reint vatn		2025-10-21		

Parameter	Metode	Resultat	Eining	Måleusikkerheit	Grenseverdi
Kimtal 22 °C	NS-EN ISO 6222	18	cfu/ml	9-35	100
Koliforme bakteriar 37 °C	NS-EN ISO 9308-2	<1	MPN/100ml		0
Escherichia coli 37 °C	NS-EN ISO 9308-2	<1	MPN/100ml		0
Intestinale enterokokkar 37 °C	NS-EN ISO 7899-2	<1	cfu/100 ml		0
pH, surleiksgrad i vatn	NS-EN ISO 10523:2012	7.8		±0.2	6.5 - 9.5
pH, temperaturmåling		•22.6	°C		
Fargetal i vatn 410 nm	NS-EN ISO 7887:2011, C	<2	mg/l Pt		20
Turbiditet i vatn	NS-EN ISO 7027-1:2016	<0.5	FNU		1
Konduktivitet i vatn, 25 °C	NS-EN 27888:1993	21	mS/m	±4	250
Lukt	Eigen	•Normal			
Smak	Eigen	•Normal			

Grenseverdiar refererer til Drikkevassforskrifta FOR-2016-12-22-1868, gyldig frå 01.01.2017. SunnLab nyttar beslutningsregel simpel aksept/delt risiko dersom ikkje kunde, forskrifter eller normative dokument tilseier noko anna. Det vert ikkje teke omsyn til måleusikre for grensene til Drikkevarnsforskriften i simpel aksept.

• = Ikkje akkreditert resultat
Dersom prøveuttak er gjort av kunde er ikkje SunnLab ansvarleg for prøvetakingsstadiet.
Analyseresultatet gjeld for prøva slik den vart motteken.

Resultata gjeld berre for prøvene i rapporten. Dei må ikkje bli attgjevne i utdrag utan skrifteleg samtykke.
Måleusikre og metode fra underleverandør, eller originalrapport, kan sendes på forespurnad.

Med helsing

SunnLab AS
Ingunn Loen Sunde
Dagleg leiar

Kopi til

Sunnlab AS
Holtemyrane 6
6814 Førde

post@sunnlab.no
www.sunnlab.no

tel: +47 57 72 39 50
NO 985 722 234

Rapporten er godkjent og digitalt undertegnet av:
Ingunn Loen Sunde
Dagleg leiar
ingunn@sunnlab.no

Ansvarlig laborant:
Bjørn Arild Devik
Ingeniør

Norsk Radonrådgivning™

RADONMÅLING MED SPORFILM

Strålevern Hefte 3-oktober 1998 og SSIs metodebeskrivelse 12004:01 nr 1

Målested		Kundenr
Harald Magne Larsen		**2599370**
		GBNR 10/21
6984	STONGFJORDEN	

Filmnr	Type rom	Etasje	Startdato	Sluttdato	Resultat Bq/m	% +-	Usikkerhet ± Bq/m³
532549	Soveværelse	2	10.09.2015	26.02.2016	**54**	24 %	**13**
532548	Stue	1	10.09.2015	26.02.2016	**105**	22 %	**23**

Kommentar til måling

Radonnivået er under faregrensen.
Ingen tiltak nødvendig.

Analysen er korrekt utført:

Frederic Sarradin, Dosirad Lab.

DOSIRAD

Informasjon fra Statens Strålevern

Statens Strålevern anbefaler at radonnivået i boligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100Bq/m og grenseverdien på 200 Bq/m et forskriftsfestet krav (Strålevernsforskriften §6 femte ledd).
Strålevernet anbefaler at radon måles regelmessig, cirka hvert femte år og alltid etter ombygginger eller ved endringer som kan påvirke radonnivået.

Konsentrasjon av radongass i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag og t.o.m mellom ulike år, avhengig av værtype, bovaner m.m. Derfor kan den virkelige årsmiddelverdien variere med 0-40% over eller under angitte årsmiddelverdi. Angitt verdi er allikevel den mest sannsynlige. Analysen er utført av Dosirad laboratorium.

Har du spørsmål om radongass, radonmåling eller utbedring?



Norsk Radonrådgivning AS er landets ledende aktør innen radonmåling og utfører over 40 000 målinger hvert år. Som kunde hos oss har du fri tilgang på rådgivning og informasjon rundt radonproblematikk. Ring oss på 53 00 13 30 eller les mer om radon på www.nrrg.no.

Norsk Radonrådgivning™

www.nrrg.no | post@nrrg.no | tlf: 53 00 13 30
Malehaugveien 19 | 0661 Oslo

Norsk Radonrådgivning™

Radonsertifikat

Boligens adresse:

Harald Magne Larsen 6984 STONGFJORDEN

Ovennevnte bolig har blitt målt med sporfilmsmetoden over en periode på minimum 60 dager. Dette er den sikreste metoden for måling av radon. Boligen er målt til under faregrensen satt av Statens Strålevern. Boligen er dermed radongodkjent av Norsk Radonrådgivning AS.

Norsk Radonrådgivning AS 2016

Frederic Sarradin, Dosirad Lab.

DOSIRAD

Norsk Radonrådgivning™
www.nrrg.no
53 00 13 30 (10.00-15.30)
post@nrrg.no

Utskriftsdato: 28.09.2026

Askvoll kommune

Adresse: Askvollvegen 426A, 6980 Askvoll
Telefon: 57730700

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4645	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	67902054	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	20016280	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Stavenesvegen 220, 6984 STONGFJORDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.03.2026	Tilsyn	05.08.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 67902054

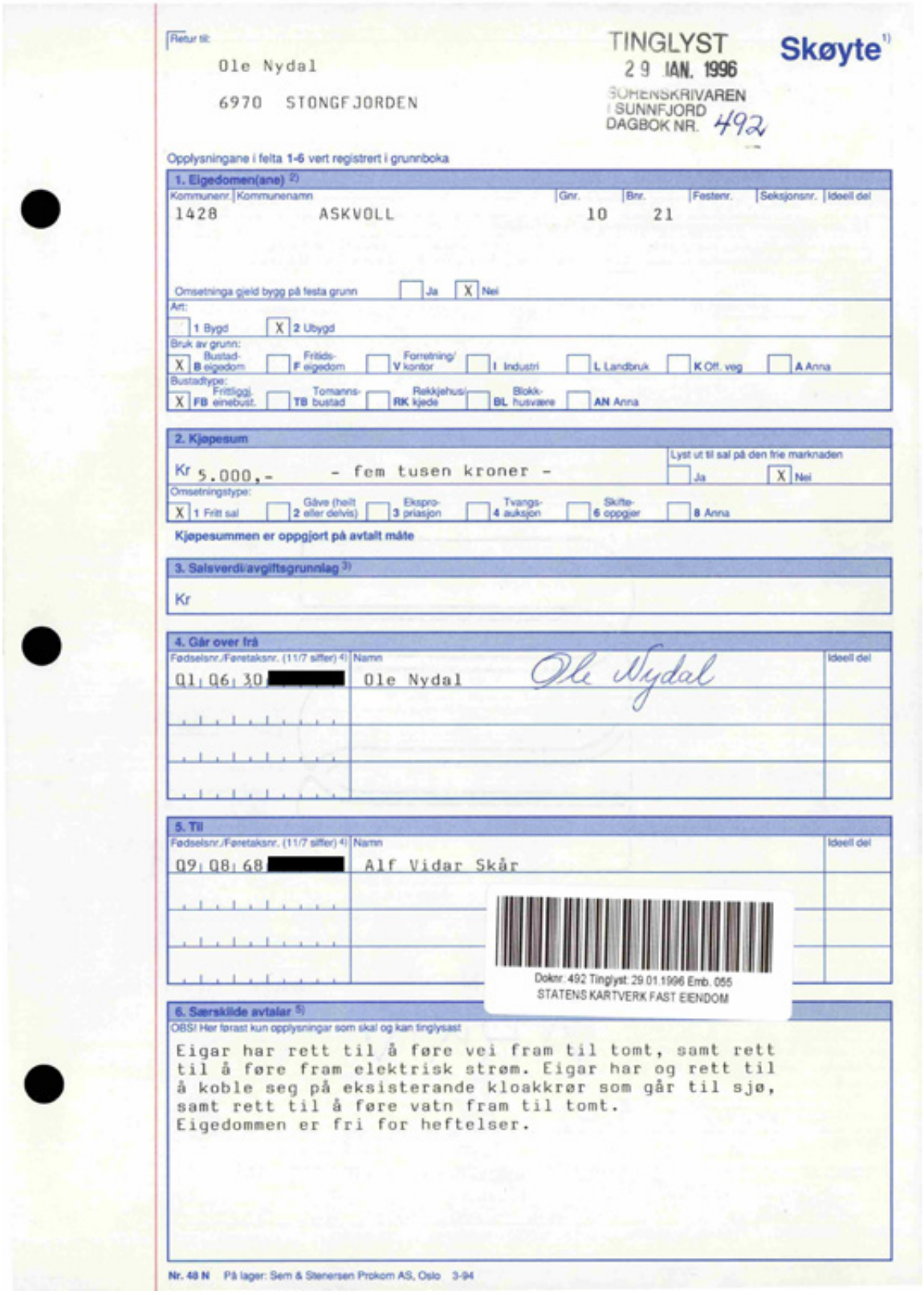
BruksenhetId	67906064	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	20020555	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 67906064.

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.



Retur til:
Ole Nydal
6970 STONGFJORDEN

TINGLYST
29 JAN. 1996
SORENSKRIVAREN I SUNNFJORD
DAGBOK NR. 492

Skøyte[1]

Opplysningane i felta 1-6 vert registrert i grunnboka

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell del
1428	ASKVOLL	10	21			

Omsetninga gjeld bygg på festa grunn: [ ] Ja [X] Nei

Art: [ ] 1 Bygd [X] 2 Ubygd

Bruk av grunn: [X] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Bustadtype: [X] FB Fritliggj. einebust. [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-husvære [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr 5.000,- - fem tusen kroner -

Lyst ut til sal på den frie marknaden: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt sal [ ] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjer [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Går over frå

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
01 06 30 [redacted]	Ole Nydal	

5. Til

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
09 08 68 [redacted]	Alf Vidar Skår	

Dokn: 492 Tinglyst: 29.01.1996 Emb. 055
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar [5]

OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

Eigar har rett til å føre vei fram til tomt, samt rett til å føre fram elektrisk strøm. Eigar har og rett til å koble seg på eksisterande kloakkrør som går til sjø, samt rett til å føre vatn fram til tomt.
Eigedommen er fri for heftelser.

Nr. 48 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-94

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samelet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato: Stongfjorden 15.01.96

Kjøparen/tileignaren si underskrift: Alf Vidar Skår, Anita Skår

Her med maskin eller blokkbokstavar: Alf Vidar Skår, Anita Skår

8. Fråsegn om sivilstand m.v. [6]

☐ Eg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gifte med kvarandre/registrerte partnere og båe skal skrive under. ☒ Eg er gift/registrert partner, men overføringa gjeld ikkje felles bustad. Heller ikkje er ektemaken eller båe sin leveveg knytt til eigedommen.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato: Stongfjorden 15.01.96

Utferdaren si underskrift [7]: Ole Nydal

Her med maskin eller blokkbokstavar: Ole Nydal

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift: Harald Skår. — Her med maskin eller blokkbokstavar: Harald Skår
Adresse: 6970 STONGFJORDEN

2. vitneunderskrift: Ruth Skår — Her med maskin eller blokkbokstavar: Ruth Skår
Adresse: 6970 STONFJORDEN

Som ektemake/registrert partner samtykkjer eg i overføringa

Ektemaken/registrert partner si underskrift: Anita Skår — Her med maskin eller blokkbokstavar: Anita Skår

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift: Harald Skår. — Her med maskin eller blokkbokstavar: Harald Skår
Adresse: 6970 STONGFJORDEN

2. vitneunderskrift: Ruth Skår — Her med maskin eller blokkbokstavar: Ruth Skår
Adresse: 6970 STONGFJORDEN

Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

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



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

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

Korleis kome i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

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

- Irene

Den korte vegen til eigen bustad

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

Du finn oss der du føler deg heime.

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

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Stavenesvegen 220, 6984 STONGFJORDEN
Gnr 10, bnr 21, , i Askvoll kommune.
Oppdragsnr. 2000260231 / Christoffer Sæle Merkesvik

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Oppdragsnummer 2000260231
Sist oppdatert 06.10.2026

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF

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

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no