

Velkomen til

Åfjordvegen 863
6958 Sørbøvåg | Sørbøvåg

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Nabolagsprofil	24
Planteikning	27
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	79
Tilbehør og løsøre	100
Help boligkjøperforsikring	101
Forbrukerinformasjon om budgiving	104
Budskjema	105

Velkomen til

Åfjordvegen 863
6958 Sørbøvåg

Eigedom med stor tomt og flott utsikt over fjorden i Sørbøvåg | Separat garasje og bod | Gode solforhold |

Velkommen til denne romslege bustadeigedomen i Sørbøvåg!

Eigedomen ligg høgt og fritt til med panorama utsikt over fjorden og Lihesten mot sør. Hovudetasjen inneheld stove, kjøkken, 3 soverom og bad, medan underetasjen har stort potensial for vidare utvikling. Her kan du setje ditt eige preg på planløysing og materialval. Huset er frå seint 1980-tallet, men blei aldri ferdigstilt heilt i underetasjen. Her er derfor ein del uinnreda rom.
Frå stova på hovudplan er det adkomst ut til sørvendt veranda med gode solforhold.

Høgdepunkt:
Stor eigartomt på over 4 daa med mange moglegheiter
Flott utsikt over fjorden
Separat garasje og bod
Underetasje med potensial for innreiing
Vedomn i stova og varmepumpe frå 2024
Kort veg til butikk og buss-stopp i Sørbøvåg



Les salsoppgåva nøye

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	2 450 000
Kostnader	kr	76 300
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 526 300

BRA-i	263m2
Antal soverom	4
Eigedomtype	Einebustad
Eigarform	Eigd
Tomtetype	Eigd
Byggeår	1988
Energimerking	Bokstav: D



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Åfjordvegen 863, 6958 Sørbøvåg

Registernemning
Gnr 31, bnr 18 og
Gnr 31, bnr 31, i Hyllestad kommune.

Eigedomtype
Einebustad

Byggeår
1988

Tilkomst
Enkel adkomst inn på eigedomen frå offentleg veg.

Plassering
Eigedommen ligg fint til i Sørbøvåg, med vidstrekt utsyn over fjorden og det vesle lokalsamfunnet. Her bur du i rolege, landlege omgivnader med naturen tett på.

Frå eigedommen er det gangavstand ned til Sørbøvåg Landhandel for den daglege handelen. Her finn du også busstopp med samband vidare til bla. kommunesenteret i Hyllestad. Omgivnadene byr på flotte turmoglegheiter, anten du føretrekk ein roleg spasertur langs fjorden eller lengre turar i skog og mark.

Kommunesenteret Hyllestad er ein kort køyretur unna, om lag tolv kilometer frå døra. Her ligg Hyllestad skule for 1. til 10. klasse, barnehage og eit idrettsanlegg med fotball- og friidrettsbane. Dette gjer logistikken enkel for ein aktiv familie.

Innhald
Einebustad går over to plan med følgjande innhald:
Underetasje: Hall m/trapp, soverom og fire uinnreidde kjellarrom.
1. etasje: Entré m/trapp, gang, kjøkken, stove, bibliotek, bad, bod og tre soverom.

Ut frå stova og hovudsoverommet på hovudplanet er det utgang til ein altan på 28 m². I underetasjen er det ein integrert garasje på 19 m², og under altanen er det eit ope rom på ca. 27 m² med jordgolv som kan nyttast som carport. På eigedommen er det også ein frittståande garasje på 44 m² frå 2018 og ein frittståande bod på 16 m² frå 2019.

Det er avvik mellom godkjende byggeteikningar og dagens planløysing. I 1. etasje og underetasjen er det gjort endringar i rominndelinga samanlikna med dei opphavlege teikningane datert 04.07.1984. Endring av berande veggar og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel er normalt søknadspliktige tiltak, medan fjerning av lette skiljeveggar innanfor hovuddel normalt er søknadsfritt. Det er uvisst kva dei spesifikke endringane på denne eigedommen utløyste av søknadskrav. Seljar påtek seg ikkje ansvar for å byggjemelde eller få godkjent omgjeringa i ettertid. Frå kommunen kan det kome reaksjonar overfor eigar, til dømes krav om tilbakeføring, krav om omsøking, ilegging av overtredingsgebyr m.m. Kommunen kan krevje at gjeldande forskrifter og regelverk blir lagt til grunn ved eventuell omsøking. Dette kan mellom anna innebere krav til takhøgd, lysflate, ventilasjon, rømningsveg, brannsikring, storleik på uteareal, tal på parkeringsplassar mv.
Uavhengig av kva reaksjonsform kommunen måtte nytte, er dette kjøpar sitt ansvar og risiko.

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

Innvendig beskrivelse

Frittliggjande einebustad frå 1988 fordelt over to plan, med ein romsleg altan på ca. 28 m² i tilknyting til stova i 1. etasje. Bustaden ligg på ein eigedom på over 2 300 m² og har god plass innvendig, med tre soverom og bibliotek i 1. etasje og eit soverom i underetasjen. Oppvarminga er basert på vedovn i stova, luft-til-luft-varmepumpe frå 2023/2024 og varmekablar på badet og i hallen og soverommet i underetasjen. Innvendige overflater har eit oppgraderingsbehov, og badet i 1. etasje krev rehabilitering. Underetasjen er delvis uinnreidd og under opparbeiding. Den som kjøper denne bustaden får ein solid grunnstruktur med god plass, store uteareal og ein altan med vid utsikt over fjorden og fjella på andre sida.

Entré:
Inngangspartiet i 1. etasje har malt ytterdør med 2-lags glas frå 2023. Herifrå opnar gangen seg mot kjøkkenet og stova, og trappa ned til underetasjen ligg sentralt plassert. Innedelen til luft-til-luft-varmepumpen frå 2023/2024 er montert i gangen, og varmar effektivt heile 1. etasje. Ytterdøren er ikkje ferdigstilt med fôring og listverk innvendig.

Stue:
Stova er den romlegaste delen av 1. etasje og har vindaugsflater mot fleire retningar. Vedovnen er plassert mot ein murpipa kledd med skifer, og gjev stova eit varmt preg. Frå stova er det utgang til altanen via skyvedør med aluminiumskarmar og 2-lags glas frå byggeåret. Vindauga i stova er nyleg skifta ut med PVC-karmar og 2-lags og 3-lags glas frå perioden 2020–2023, men manglar enno fôring og listverk innvendig. Skyvedøren går tregt og har fuktmerke i nærliggjande golv, noko som bør undersøkjast nærare.

Altan:
Altanen på ca. 28 m² ligg i tilknyting til stova og gjev vid utsikt over fjorden og fjella. Konstruksjonen er oppbygd i impregnert tre med trebjelkelag, terrassebord og kvitmåla rekkverk på ca. 0,9 m høgde. Altanen har vedlikehaldsbehov: terrasseborda har råteskadar og heile terrassedekket må påreknast skifta. Rekkverket er lågare enn dagens krav, men det er ikkje krav om utbetring opp til gjeldande høgdekrav.

Kjøkken:
Kjøkkenet er romsleg og har innreiing med folierte frontar frå byggeåret. Benkeplater i laminat med heildekkande benkebeslag. Induksjonstopp og steikeomn frå omkring 2023. Ventilatorhette i børsta stål frå omkring 2023, men veggen bak ventilatoren er ikkje ferdigstilt og uttaket for straum til ventilatorhetta må flyttast. Kjøkkenet har to vindauge mot hagen og god arbeidsflate langs tre veggar. Frå kjøkkenet er det direkte samanheng med spiserommet.

TV-stove/Opphaldsrom:
I tilknyting til stova og kjøkkenet ligg eit eige rom som er innreidd som bibliotek/tv-stove. Rommet har vindauge mot fjorden og gjev god fleksibilitet som kontor, lesekrok eller ekstra opphaldsrom.

Hovudsoverom 1. etasje:
Hovudsoverommet har altandør med trekarmar og 2-lags glas frå 2016, med direkte tilgang til altanen. Rommet har plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Innebygga garderobeskap er synleg i rommet.

Soverom 2 og 3, 1. etasje:
De to resterande soverommene i 1. etasje er enkle rom med vindauge. Begge har plass til seng og nødvendig møblering. Romma er greie og funksjonelle, men innvendige overflater ber preg av alder.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje er frå byggeåret og har terraflexbelegg og varmekablar i golvet. Vegger med

måla våtromstapet. Avtrekksventil i himlingen og avtrekksvifte i ytterveggen. Badet har servant, servantskap, høgskap, dusjkabinett, badekar og klosett. Badet har eit oppgraderingsbehov: golvbelegget har sprekkar og kan ikkje forventast å vere vasst tett. Rehabilitering av våtrommet må påreknast.

Underetasje:
Underetasjen nåast via den innvendige trappa frå 1. etasje. Hallen i underetasjen har varmekablar i golvet. Eit soverom i underetasjen er ferdigstilt med laminat og varmekablar, men varmekablane i dette rommet er opplyst å ha mangelfull effekt med ukjend årsak. Resten av underetasjen er uinnreidd og under opparbeiding: fleire rom er i råbygg-stadium med synleg bindingsverk, betongblokkveggar og golv utan overflatebehandling. Desse romma er tilleggsdel og var ikkje planlagde innreidde i dei opphavlege teikningane. Det er òg ein integrert garasjeplass i underetasjen.

Overflater:
Golv: Belegg og laminat i 1. etasje. Laminat i underetasjen (ferdigstilte rom). Terraflexbelegg på badet i 1. etasje.
Vegger: Måla miljøstrie i 1. etasje. Måla panelplater og trepanel i underetasjen.
Himling: Måla himlingsplater i 1. etasje og underetasjen.

Lagring:
Eigedommen har ein frittstående bod oppført i 2019 med betongplate på mark, 4" bindingsverk, saltakform med shingel og undertak av rupanel. Vindauge med trekarmar og 2-lags glas frå 2019. Ytterdør med måla overflater og 2-lags glas frå 2019. Innvendige overflater med måla betonggolv, vegger med trepanel og himling med måla plater. Det elektriske anlegget i boden er ei mellombels installasjon med skjøteledning mellom boden og hovudhuset.
Eigedommen har òg ein frittstående enkel garasje frå 2018 med betongplate på mark, forskalingsblokk utstøypt med betong og bindingsverk med asfaltplater og ventilert trekledning. Saltakform med W-takstoler og pappshingel på undertak av rupanel. Vindauge med trekarmar og 2-lags glas frå 1984. Leddport i metall og sidedør med måla overflater, begge frå byggeåret. Platekledd himling. Det elektriske anlegget er ei mellombels installasjon med byggeskap og lys montert.
I tillegg er det eit ope rom under terrassen på ca. 27 m² med jordgolv som kan nyttast til carport. Hovudbygningen har òg ein integrert garasjeplass i underetasjen.

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

Areal

Einebustad
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 117 m² Hall m/trapp, soverom, fire uinnredde kjellarrom
BRA-e: 19 m² Garasje/carport
1. etasje
BRA-i: 146 m² Entré m/trapp, gang, kjøkken, stue, bibliotek, bad, tre soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
28 m² Terrasse

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 44 m² Garasje

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.

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.**Ikkje målbare areal**
I tillegg til oppgjevne areal er det opent rom under terrassen på ca. 27 m2 med jordgolv som kan nyttast til carport.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling
Einebustad
Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2. I tillegg til oppgjeve areal i 1. etasjen som (BRA-i) er det terrasse på 28m2 i samband med stova som er oppgjeve som opent areal (TBA). I samband med underetasjen er det garasje med opent areal, dette arealet er i teikningen oppgjeve med disp. areal og vert i arealutmålinga oppgjeve som (BRA-e). I tillegg til oppgjevne areal er det opent rom under terrassen på ca. 27 m2 med jordgolv som kan nyttast til carport. Etasjehøgde ca. 2,3-2,4 m.

Bod
Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2.
Etasjehøgde ca. 2,15 m.

Garasje
Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2.
Etasjehøgde ca. 2,4 m

Antal soverom
4

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

Antal bad
1

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er utført dei seinare åra:

2024:
- Installasjon av luft-til-luft-varmepumpe med innedel i gangen i 1. etasje
- Elektriske arbeider utført i bustadhuset

2023:
- Ny trekledning på fasade mot sør med musesperre
- Utskifting av hovudytterdører i underetasjen og 1. etasjen med 2-lags glas
- Diverse overflatemodernisering innandørs
- Utskifting av induksjonstopp og steikeomn på kjøkken
- Utskifting av ventilatorhette i børsta stål på kjøkken

2022:
- Utskifting av fordelingstavle med jordfeilautomatar, utført av HAFS elektro

2020:
- Utskifting av vindauge med PVC-karmar og 2-lags og 3-lags glas i stova og i underetasjen i fasade mot sør og vest
- Utskifting av altandør med PVC-karmar og 3-lags glas i underetasjen

2019:
- Ny frittståande bod

2018:
- Ny frittståande enkel garasje

2016:
- Utskifting av altandør med trekarmar og 2-lags glas i hovudsoverommet

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS
leon.austreim@enivest.net
475 04 748

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 29.05.2026

Byggemåte
Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 29.05.2026.

Bygning:
Frittliggjande einebustad oppført i 1988 etter datidas normale konstruksjon, isolasjonsverdi og materialval. Bygningen har yttervegger i 6" isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltimpregnerte trefiberplater og veggpapp med utlekta, ventilert trekledning. Det er påvist spreidde råteskader i bordkledninga, og det vart registrert manglande diffusjonssperre på ein yttervegg i stova og ved inngangspartiet. Mellom underetasjen og 1. etasje er det isolert tregjelkelag. I underetasjen er det golv med betongplate på mark med ukjent isolasjonsverdi, og i uinnreidde rom er det isolerte tilfarergolv. Det er påvist høgt fuktnivå i trevegger i underetasjen, der det ved holtaking vart funne muggsopp. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundament i betong. Det er registrert riss i murpuss og rusta fugearmering. Byggegrunnen består truleg av fjell og sprengsteinsfylling. Eigedomen har utvendige støttemurer i betong og naturstein med enkelte mindre betongskader.

Tak:
Taktekkinga er av betongtakstein frå byggeåret med undertak av trefiberplater. Det er registrert enkelte knekte taksteinar og tiltakande mosegroing. Takkonstruksjonen er eit valmtak med W-takstolar og kaldloft, isolert med 20 cm matter. Det er registrert fuktskjoldar i undertaket, mangelfull tetting rundt gjennomføringar og det vart ikkje registrert diffusjonssperre. Bygningen har takrenner og luftehetter i plast, og sløysrenner i plastbelagt stål. Det er registrert mangelfull bortleiing av vatn frå taknedløp og lekkasje frå enkelte renneskjøtar og luftehette.

Pipe/Eldstad:
Bygningen har skorstein av elementpipe. I 1. etasje er skorstein og brannmur forblenda med skifer, og det er montert vedomn i stova. Sotluka i underetasjen har ikkje forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.

Vindauge:
Bygningen har vindauge med måla trekarmar og 2-lags glas frå byggeåret, i tillegg til vindauge med PVC-karmar og 2- og 3-lags glas frå perioden 2020-2023. Vindauga frå byggeåret er prega av manglande vedlikehald, og enkelte er vanskelege å opne. Det manglar solebenkbeslag under vindauga i grunnmuren, og nokre vindauge er ikkje ferdigstilte innvendig.

Dører:
Bygningen har hovudytterdører frå 2023, ei eldre teakytterdør, altandør frå 2020, skyvedør frå byggeåret og altandør frå 2016. Innvendig er det ei blanding av dører frå byggeåret og av nyare dato. Det er registrert fleire avvik, som manglande beslag, treg funksjon, dører som knip og manglande ferdigstilling med lister og fôringar.

Trapper/tilkomst:
Innvendig er det ei lakkert tretrapp der belegget i trinna har losna. Trappa har òg for store opningar i rekkverket og manglar handløpar på vegg. Utvendig er det ei betongtrapp og ei tretrapp.

Balkong/terrasse:
I tilknyting til stova er det ein altan på 28 m² med impregnert trekonstruksjon. Det er påvist råteskader i terrasseborda, og det manglar beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen. Under terrassen er det eit ope rom på ca. 27 m² som kan nyttast til carport.

VVS-installasjonar:
Bygningen har vassrør av kopar og avløpsrør av plast frå byggeåret. Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert. Eit rør-i-rør-strekk av nyare dato til kjøkkenet er mangelfullt klamra. Stoppekrana må stengast med skiftenøkkel. Varmtvasstanken er på ca. 200 liter med ukjent produksjonsår. Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avløp via private stikkleidningar av plast, truleg frå byggeåret.

Ventilasjon:
Bygningen har naturleg ventilering via ventilar i grunnmuren og spalteventilar i vindauga. Det er i tillegg avtrekksvifte på badet og ventilator på kjøkkenet.

Tekniske detaljar:
Bygningen har ei luft-til-luft-varmepumpe installert i 2023 eller 2024. Brannsikringsutstyret inkluderer røykvarslarar og to pulverapparat med ukjent alder.

Det elektriske anlegget har fordelingstavle med jordfeilautomatar frå omkring 2022 og hovudsakleg skjult installasjon frå byggeåret. Det er opplyst om mangelfull effekt på varmekablar i eit soverom, og det er registrert avvik som manglande deksel og berøringsfare. Elektriske installasjonar i tilleggsbygningar er ikkje tilknytt den faste installasjonen.

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 Leon Austreim datert 29.05.2026, 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:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Parti med råteskader i terrasseborda med behov for utskifting av heile terrassedekket. Det er ikkje montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen. Berande trekonstruksjon har som følgje av alder og registrerte avvik nådd normal forventa brukstid. Utvendig er det fjerna massar som var fylt inntil fundamenta under altanen. Konsekvens/tiltak: Nytt terrassedekke, beslag og kontroll av trekonstruksjonen elles for råteskader må påreknast. Utskifting av berande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Tiltak med utbedring av fundament under altanen må påreknast.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig - Overflater | Fuktskada himling i entréen. Parti med fuktskade i laminatgolv. Del av innvendige overflater er ikkje ferdigstilt med lister og fôringar på nokre av vindauga og dørene. Konsekvens/tiltak: Overflater med skader og manglande ferdigstilling må påreknast utbedra. Oppsett kostnadsestimat er ei skjønnsmessig vurdering av behovet for utbedring/utskifting. Ei generell modernisering av alle innvendige overflater vil ha eit kostnadsestimat på over 500 000,-
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig - Pipe og ildsted | Sotluka i underetasjen har ikkje forskriftsmessig avstand til brennbart materiale på vegg eller golv. Sotluka ligg i rom som er uinnreia med vegg og golv som ikkje er ferdigstilt. Konsekvens/tiltak: Det må monterast eldfast plate på vegg og golv for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- 1. Etasje Bad - Generell | Badet får TG-3 på grunn av alder og registrerte avvik. Golv med sprekk i terraflex-belegget, og golvet kan derfor ikkje forventast å vere vasstett. Våtrommet må påreknast rehabilitert for å stette krava til vasstette overflater i våtrom. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må rehabiliterast for å tilfredsstille dagens forskriftskrav til vasstette overflater. Alle forhold omkring utføring og løysingar må kunne dokumenterast.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på taktekkinga og undertaket.

- Utvendig > Nedløp og beslag: Manglande bortleiing av vatn frå taknedløp, lekkasjar og meir enn halvparten av forventa brukstid er passert.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Spreidde råteskader i kledninga og manglande musesperre.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Indikasjonar på punktert dampsperre og avvik rundt gjennomføringar.

- Utvendig > Vinduer: Karmar er slitne, og enkelte vindauge er vanskelege å opne/lukke.

- Utvendig > Vinduer - 2: Avvik rundt innsetjingsdetaljar, som manglande solebenkbeslag og manglande ferdigstilling.

- Utvendig > Dører: Ytterdør tek i terskelen og er ikkje ferdigstilt innvendig.

- Utvendig > Dører - 2: Manglande solebenkbeslag under terskel og teikn til tidlegare lekkasje.

- Utvendig > Dører - 3: Skyvedør går tregt og det er ikkje beslagtetting under terskel på altandører.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høgdeforskjell på 10-20 mm innanfor 2 meter og 20 mm gjennom heile rommet.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Påvist høgt fuktnivå i trevegger og muggsopp ved holtaking.

- Innvendig > Innvendige trapper: Belegget i trinna har losna frå underlaget.

- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører tek i karmen, manglar tersklar eller er ikkje ferdigstilte.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert, og det er manglande klamring av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert, og eit avløpsrør er ikkje blenda.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Meir enn halvparten av forventa levetid er overskriden, og det er indikasjonar på avgrensa effekt.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Riss i murpuss og rusta fugearmering.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Enkelte mindre betongskader på støttemurane.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Dårleg fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på leidningane.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Veggen bak ventilatoren er ikkje ferdigstilt.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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.

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.

Øvrige bygningar:

Frittståande utebod:
Byggeår 2019.
Bygningen er oppført med betongplate på mark. Ytterveggane er av betong under bakken og elles 4" bindingsverk. Takkonstruksjonen har saltakform med taktekking av shingel. Det er

vindauge og ytterdør frå 2019. Innvendig er det måla betonggolv, trepanel på vegger og måla plater i himling. Elektrisk anlegg er ein mellombels installasjon med skøyteleidning til hovudhuset.

Garasje:
Byggeår 2018.
Bygningen er oppført med betongplate på mark. Ytterveggane er av forskalingsblokk og bindingsverk med trekledning. Takkonstruksjonen har saltakform med W-takstolar og taktekking av pappshingel. Garasjen har vindauge frå 1984, samt leddport og sidedør frå byggeåret. Elektrisk anlegg er ein mellombels installasjon.

Bygninger
Eigedomen er utbygd med einebustad, uthus og garasje.

Innbu og lausøyre
Når ikkje anna er avtalt, blir eigedomen overdrege med innreiingar og utstyr som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal følgje med, jf. avhendingslova. Det same gjeld varig innreiing og utstyr som anten er fastmontert eller er særskilt tilpassa bygningen. Lova inneheld inga detaljert oversikt over kva som omfattar «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 tilhøyr 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 på annan måte er inngått. Er ikkje anna avtalt, vil lausøyre og tilhøyr følgje med slik dette kjem fram av avhendingslova og bransjen si tilbehøyrsliste inntatt i salsoppgåva.

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

Kjenner du til om det er/har vore feil tilknytt våtromma, t.d. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskadar?
Ja.
Det er synleg slitasje og enkelte sprekker/skadar på golvbelegget på badet. Badet er av eldre dato (ca. 1984). Eg er ikkje kjent med aktiv lekkasje.

Kjenner du til om det er/har vore problem med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerke i underetasje/kjellar?
Ja.
Det er synlege fuktmerke i eit hjørne i kjellar. Det vert anta at dette kan ha samanheng med tidlegare lekkasje frå takrenne/nedløp. Forholdet er forsøkt utbetra ved å leie vatn vekk frå huset. Eg er usikker på om det framleis førekjem fukt.

Kjenner du til om det er/har vore utettheiter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Det har tidlegare kome inn regn ved kraftig vind som følgje av utett mønetetting. Det er i ettertid montert ny mønetetting på den aktuelle delen av taket. Eg er ikkje kjent med at det framleis er utettheiter.

Kjenner du til om det er/har vore t.d. sprekker i mur, skeive golv eller liknande?
Ja.
Sprekker i murpuss.

Kjenner du til om det er/har vore sopp/råteskadar/insekt/skadedyr på eigedommen som rotter, mus, maur eller liknande?
Ja.
Det har førekome mus på mørkeloft.

Kjenner du til om det er/har vore utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjonar (t.d. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.

Faglært arbeid:
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikringar i sikringsskap
Firmanamn: HAFS elektro
Det ligg føre samsvarserklæring.

Er det andre forhold av tyding ved eigedommen som kan vere relevant for kjøpar å vite om (t.d. rasfare, tinglyste forhold eller private avtalar)?
Ja.
Ein nabo har fått lov å grave ned ny vassleidning til kommunalt vatn, og seinare vedlikehald.

Tomteforhold

Tomtetype
Eigd

Tomteareal
Tomtestorleik 4043 m²

Beskriving av tomta
Tomta ligg i ei sørvendt, til dels bratt helling med utsyn til Åfjorden. Tomta er opparbeidd med gruslagd tilkomstveg og tun, støttemurar i naturstein og betong, og hage med grøntareal, hekk og div. beplantning.

Tomta er over to mål, og det krevst difor eigenerklæring om konsesjonsfridom påført samtykke frå kommunen for at heimelen skal kunne overførast til kjøpar.
Gnr.31 bnr.18 har eit areal på 2360m2.
Gnr.31 bnr.31 har eit areal på 1683m2.

Grensene for eigedomen har blanda nøyaktigheit. Dei sørlege, austlege og vestlege grensene er terrengmålte med middels til høg nøyaktigheit. Dei nordlege og nordvestlege grensene er digitaliserte frå eldre kart og er mindre nøyaktige. Kjøpar overtek ansvaret for eventuelle avvik.

Parkering
Parkering på eigen tomt i integrert garasje, frittståande garasje med leddport i metall, og i ope rom under terrassen som kan nyttast som carport. I tillegg er det parkering på gruslagt tilkomstveg og tun for fleire bilar.

Eigedomen

Eigarform
Eigd

Ferdigattest/bruksløyve
Det ligg verken mellombels bruksløyve eller ferdigattest føre for eigedomen, ifølgje kommunen. Normalt krevst det ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova. Etter pbl. § 21-10 femte ledd blir det likevel ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Manglande mellombels bruksløyve inneber likevel at byggjesaka ikkje er korrekt avslutta, og kommunen kan påleggje eigar å gjennomføre tiltak som gjer at mellombels bruksløyve kan utferdast. Ulovleg oppførte tiltak kan kommunen framleis forfølgje og krevje omsøkte etter dagens regelverk. Dette kan mellom anna medføre krav om tilpassing til gjeldande tekniske krav.

Kjøpar overtek ansvar, risiko og eventuelle konsekvensar knytte til dei nemnde forholda.

Seljar opplyser at garasje er oppført i tråd med dei nye reglane om unntak frå søknadsplikt. Det ligg difor ikkje føre ferdigattest for bygget. Det ligg vedlagt ei «Melding om bygning unntatt søknadsplikt» datert 30.07.2018 for tiltaket.

Det ligg føre godkjende og byggjemeldte teikningar datert 03.09.1984 og 06.07.1984. Ved samanlikning med dagens bruk er det avvik. Mellom anna har bygningen ein altan på 28 m² med eit underliggjande ope areal/carport på ca. 27 m² som ikkje er vist på korkje plan- eller fasadeteikningane. Oppføring av altan og tilbygg av denne storleiken er normalt søknadspliktige tiltak, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på at utvidinga er byggjemeldt eller godkjent. Det er også registrert innvendige avvik i høve til godkjend planløysing for rom i 1. etasje og underetasje. I tillegg er det oppført ei frittståande bod frå 2019 på ca. 16 m² på tomta.

Veg, vatn, avlaup
Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avlaup. Alle eigedomar som er tilknytt offentleg vatn og avlaup har private stikkleidningar, som blir vedlikehaldne for eigar si eiga rekning. For nærare opplysningar om dei private stikkleidningane blir det vist til kommunen.

I følge selgar har nabo rett til å ha liggande vassledning over tomta fram til kommunalt tilknytningspunkt.

Reguleringsplan
Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Områdereguleringsplan Sørbøvåg, vedteken 08.12.2004, med formål bustadbebygging. I føresegnene til planen står det at det ikkje skal opprettast nye avkøyrsler til riks- eller fylkesveg.

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

Radonmåling
Det er ikkje utført radonmåling og det er heller ikkje krav til dette, for meir informasjon vedrørande radon sjå www.dsa.no. Kjøpar overtek frå overtakingsdagen ansvaret for eventuelle utbetringstiltak som seinare må igangsetjast og betalast.

Eigedommen ligg i eit område med lav til moderat fare for radon.
Bygningen er ikkje oppført med radonsperre mot grunnen.

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

4637/31/18:

27.01.1975 - Dokumentnr: 114 - Bestemmelse om gjerde

23.12.2003 - Dokumentnr: 2511 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: knr: 4637 gnr: 31 bnr: 7
Med fleire føresegner
Skøytet fastslår at gnr. 31, bnr. 7 har rett til å knyte seg til veg, vatn og kloakk som tilhøyrer gnr. 31, bnr. 18. Eigedomen vart overdrege med dei rettane og pliktene som førre eigar hadde.

23.12.2020 - Dokumentnr: 3532250 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: knr: 4637 gnr: 31 bnr: 8
Rettighetshaver: knr: 4637 gnr: 31 bnr: 10
Rettighetshaver: knr: 4637 gnr: 31 bnr: 14
Rettighetshaver: knr: 4637 gnr: 31 bnr: 27
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæringa etablerer rett til ny vassleidning og tilkopling til kommunalt vassverk for gnr. 31 bnr. 8, 10, 14 og 27. Det skal gravast ny vassleidning på gnr. 31 bnr. 18 og gnr. 31 med nye kummar for koplingar.

4637/31/31:

1944/130-1/54 09.02.1944 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om naustplass.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1944/347-1/54 05.05.1944 RETTSBOK
Bestemmelse om naustplass.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1955/1290-1/54 05.12.1955 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1959/134-1/54 07.02.1959 JORDSKIFTE
Utmarka til gnr. 13 og 14
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/1439-1/54 31.12.1964 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1966/101-1/54 20.01.1966 JORDSKIFTE
Overjordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1974/1116-1/54 14.06.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vannledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1975/114-2/54 27.01.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

1993/2170-1/54 06.10.1993 JORDSKIFTE
Omlegging av gardsveg til gnr. 31, bnr.2, Ulvik.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 7

2020/3532250-1/200 23.12.2020
21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4637 GNR: 31 BNR: 27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Eigar
Birger Bygstad
Ida Meier

Energi
Oppvarming
Oppvarming i bustaden er basert på elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Det er installert ei luft-til-luft varmepumpe frå 2023/2024 med innedel i gangen i 1. etasje.

Elektriske varmekablar finst i hall og soverom i underetasjen, samt på badet i 1. etasje. Varmekablane på soverommet i underetasjen har mangelfull effekt med ukjent årsak.

Det er ein vedovn plassert i stova i 1. etasje, tilkopla skorstein av elementpipe.

Sotluka i underetasjen har ikkje forskriftsmessig avstand til brennbart materiale på vegg eller golv, og ligg i eit rom som er uinnreia og ikkje ferdigstilt. Det er påvist brennbart materiale nærare enn 300 mm frå sotluke/feieluke, og eldfast plate manglar på golvet under sotluke/feieluke på pipe. Det vert tilrådd å montere eldfast plate på vegg og golv for å lukke avviket.

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
Energifarge gul og bokstav D.

Energiklasse
Denne bustaden er energimerkt. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd D (ein normalbustad vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligg vedlagt i salsoppgåva eller kan fåast ved førespurnad til meklar.

Økonomi
Pris

Prisantydning	Kr 2 450 000,-
Kostnader	Kr 76 300,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 526 300,-

Kostnader ved kjøp
2 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
61 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
545,00 (Tinglysing skøyte)
---
62 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
76 300,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
2 512 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 526 300,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 35 056 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, vatn- og avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

Renovasjon frå Sunnfjord Miljøverk utgjer kr 4 200,- for 2026 og kjem i tillegg.

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 4 452,- for 2026.

Eigedomskatt
Kr 4 452 pr 2026

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 620 155 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 480 618 for år 2024
Formuesverdien på bustaden er på kr. 620 155,- når bustaden blir nytta som primærbustad.

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

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

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

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring
Frende
Polisenummer

1086533

TV/Internett/Breiband
Det er til ei kvar tid kjøpar sitt ansvar å føreta sine eigne undersøkingar vedkomande internett og TV-leverandørar. Ny eigar må sjølv syte for bestilling av dei tenestene ein ynskjer 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
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen,

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

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

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

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

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

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

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

Diverse

Bustadseljarforsikring

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

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

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

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om

begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900 ,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer
Det blir gjort merksam på at berre kvitevarer som står på kjøkkenet følg med.
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
Bustaden er klar for snarleg overtakelse.

Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen. Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

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

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

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

ÅFJORDVEGEN 863

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbøvåg — **2 min**
Linje 221 — 0.2 km

Førde lufthamn, Bringeland — **55 min**

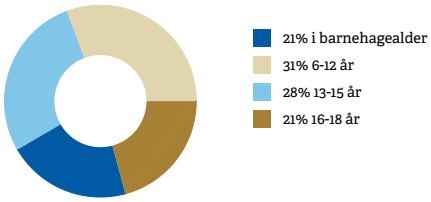
SKOLER

Hyllestad skule (1-10 kl.) — **10 min**
113 elever, 10 klasser — 11.7 km

Dale vidaregåande skule — **31 min**
223 elever, 14 klasser — 38 km

Hafstad vidaregåande skule — **1 t 8 min**
470 elever, 17 klasser — 80.4 km

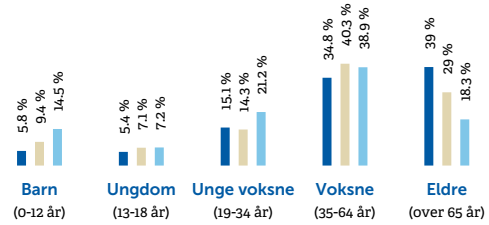
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**14%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øen	261	167
Kommune: Hyllestad	1 290	866
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hyllestad barnehage (1-5 år) — **10 min**
34 barn — 11.6 km

Våge barnehage (2-5 år) — **16 min**
19 barn — 20.2 km

DAGLIGVARE

Sørbøvåg Landhandel — **5 min**
Post i butikk, PostNord — 0.4 km

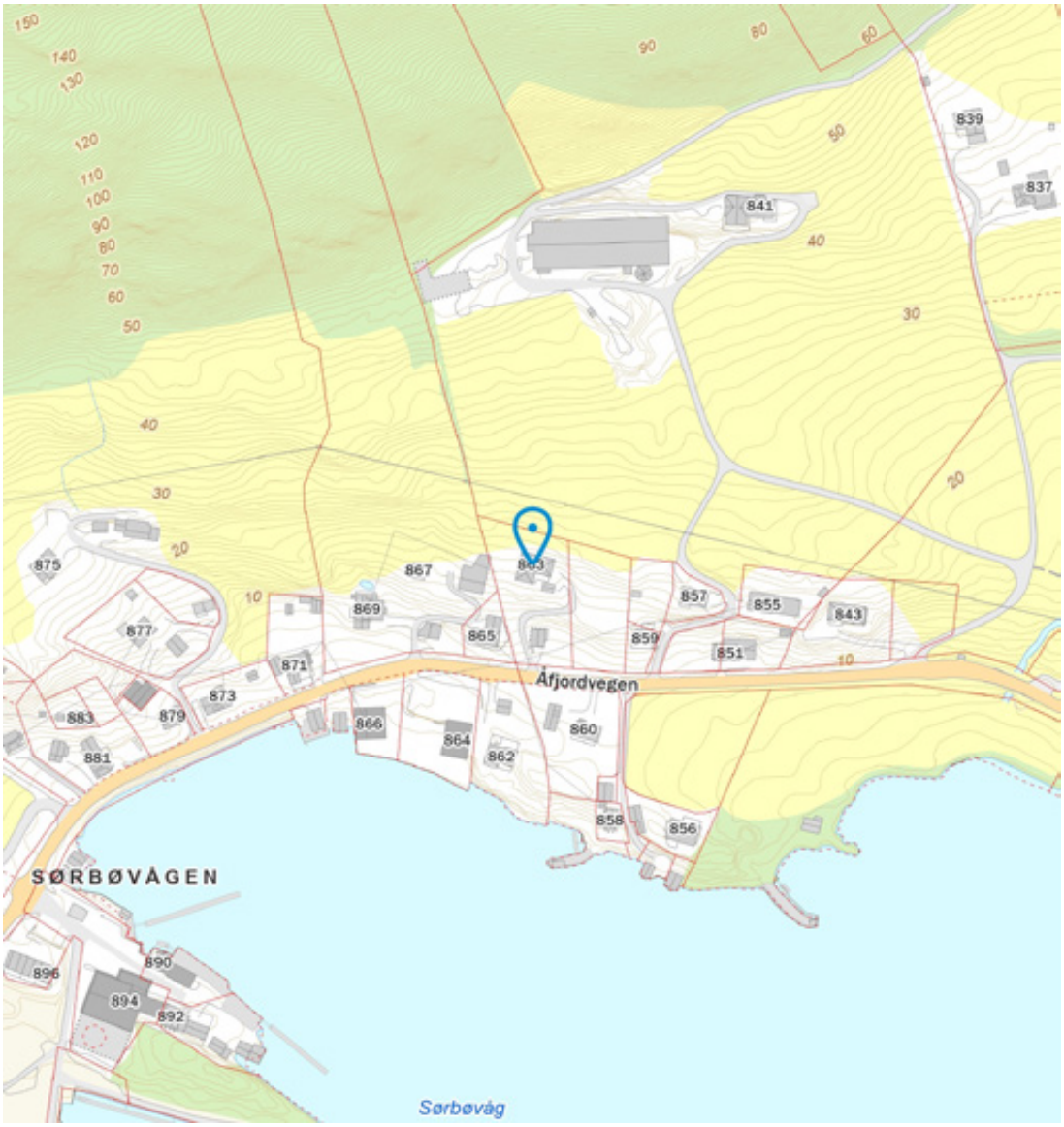
SPORT

Skifjord skule, gymsal — **5 min**
Aktivitetshall — 6.2 km

Hyllestad idrettsanlegg — **10 min**
Fotball, friidrett — 11.9 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

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Åfjordvegen 863, 6958 SØRBØVÅG
HYLLESTAD kommune
gnr. 31,31, bnr. 31,18, snr. 0,0

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13710-1105 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YA4820

Autorisert foretak: Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS **Sertifisert Takstingeniør:** Leon Austreim

TAKSTMANN OG BYGGMESTER LEON AUSTREIM AS
MNT-takstmann Leon Austreim
VERDITAKST - TILSTANDSANALYSE - BOLIGSALGSRAPPORT

D
ENERGIMERKE

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.

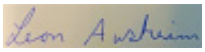
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Takstmann og Byggmester Leon Austreim AS

Takstfirmaet er medlem i Norsk Takst og er lokalisert på Kyrkjebø i Høyanger kommune. Vi tar oppdrag med Verditakstar, Tilstandsrapportar og Energirådgiving i Høyanger kommune og i omkringliggande kommunar.



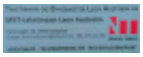
Rapportansvarlig



Leon Austreim

leon.austreim@enivest.net

475 04 748



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

Eigedommen er utbygd med eit frittliggande bustadhus, garasje og frittståande bod. Bustadhuset vart oppført i 1988 etter datida sin normale konstruksjon, isolasjonsverdi og materialval, men er berre ferdigstilt i 1. etasjen og del av underetasjen. Bygningen har innvendige overflater, våtrom, innreiingar og tekniske installasjonar som i stor grad er frå byggeåret, med påreknelig behov for modernisering og vedlikehald. Del av moderniseringsarbeidet som er utført i nyare tid er ikkje ferdigstilt, det må difor påreknast arbeid med ferdigstilling.
Under synfaringa vart det registret manglande diffusjonssperre både i yttervegg og himling mot kaldloftet, sjå merknadar under konstruksjoner. Utvendig har bygningen taktekking, vindauge og ytterdører som delvis er frå byggeåret og delvis er frå utskifting i perioden 2020-2023. Frittståande enkel garasje frå 2018 og frittståande bod.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av betongtakstein frå byggeåret med undertak av trefiberplater. Sidan taket (takkonstruksjonen, taktekkinga og skorsteinen) kun er synfart fra bakkenivået og frå stigetrinna på taket, er vurderinga avgrensa ut frå dette. Det er ikkje sikkerhetsmessig forsvarleg å bevege seg ut på taket eller observere frå stige. Sjølv om det ikkje er avdekka skader under synfaringa, betyr ikke dette at det ikke føreligger skader som ei synfaring på yttertaket kunne avdekka. Denne risikoen må ein vere merksam på. Ein nermare synfaring av yttertaket og eventuelt undertaket kan utførast av ein fagperson under tilstrekkelege sikringstilhøve.
Bygningen har takrenner i plast frå byggeåret. Sløysrenner i plastbelagt stål frå byggeåret. Luftehetter i plast frå byggeåret.
Skorstein med murpussa overflater og ubehandla blykrage som er kontrollert frå yttertaket. Snøfangarar er ikkje montert.
Bygningen har yttervegger i 6'' isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltimpregnerte trefiberplater og veggpapp med utlekta ventilert trekledning. Fasader med ståande trekledning utan musesperre på del av ytterveggane. Ny trekledning i fasade mot sør i 2023 med musesperre.
Bygningen har takkonstruksjon med valmtakform frå byggeåret. Takkonstruksjonen er oppbygd med W- takstolar med kaldloft og undertak av asfaltimpregnerte trefiberplater. I himlingen mot kaldloftet er det isolart med 20 cm matter.
Bygningen har vindauge med måla trekarmar og 2- lags glas frå byggeåret.
Bygningen har vindauge med PVC karmar og 2- lags og 3- lags glas frå perioden 2020-2023 i stova og i underetasjen i fasade mot sør og mot vest i underetasjen.
Bygningen har måla hovudytterdører i underetasjen og 1. etasjen med 2- lags glas frå 2023. Eldre ytterdør med teakkarmar og enkle ornamentglas til uinnreia areal i underetasjen. Eldre ytterdør i uinnreia areal er vurdert som midlretidig dør, og det er ikkje ferdigstilt med kledning eller listverk på ytterveggen.
Bygningen har altandør med PVC karmar og 3- lags glas frå 2020 i underetasjen.
I stova er det skyvedør med aluminiumskarmar og 2- lags glas frå byggeåret. I hovudsoverommet er det altandør med trekarmar og 2- lags glas frå 2016.
Bygningen har altan i samband med stova. Altanen er oppbygd i impregnert trekonstruksjon med trebjelkelag, rekkverk og dekke med terrassebord. Metallplater under bjelkelaget for vekkleiing av vatn. Rekkverk på ca. 0,9 m høgde med kant i takstein. Det er difor avgrensa moglegheit for vurdering av berande trekonstruksjon frå undersida.
I fasade mot øst er det betongtrapp. I samband med inngangspartiet i 1. etasjen er det tretrapp frå byggeåret.

INNVENDIG Gå til side

I 1. etasje er det golv med belegg og laminat.
Vegger med måla miljøstrie.
Himlingar med måla himlingsplater.

I underetasjen er det golv med laminat.
Vegger med måla- panelplater og trepanel.
Himlingar med måla himlingsplater.

Uinnreia areal i del av underetasjen.
I underetasjen er det golv med betongplate på mark med ukjent isolasjonsverdi. I uinnreia rom er det isolerte tilfarargolv. Det er ikkje målt retningsavvik i golva i uinnreia rom i underetasjen. Vurderinga er basert på gjeldande NS 3600 med stikkprøver gjort ved måling med laser i minst to av romma, det kan difor vere avvik i andre rom ut over det som vart registrert utan at dette er opplyst om i rapporten.
Mellom underetasjen og 1. etasjen er det isolert tregjelkelag med golv av bord/platemateriale. Det vart målt retningsavvik på tilnerma 5 mm i stove, kjøkken og gangen. Vurderinga er basert på gjeldande NS 3600 med stikkprøver gjort ved måling med laser i minst to av romma, det kan difor vere avvik i andre rom ut over det som vart registrert utan at dette er opplyst om i rapporten.
Bygningen har skorstein av elementpipe med ubehandla overflater i underetasjen. Skorstein og brannmur i 1. etasjen med forblending av skifer. Vedomn i stova.
Det vart føreteke holtaking i innvendig påfora yttervegg mot bakken. det vart påvist 23% relativ fukt der. Muggsopp på bakida av veggplata.

Definisjon av ulike verdiar for likevektsfukt målt i treverk ved 20 °C.

- Likevektsfukt under 11,9% vert definert som tørt.
- Likevektsfukt mellom 12 - 15,9% vert definert som akseptable med tanke på fukt- og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 16 - 19,5% vert definert som fuktig, med fare for fukt- , sopp og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 19,6 - 27% vert definert som meget fuktig, med fare for fukt- , sopp og rotekader.
- Likevektsfukt over 27% vert definert som vått.

Fibermetningspunkt i treverk ligg på ca. 30 - 32% i vanleg konstruksjonsvirke, dette vert rekna som maksimal mengde fukt som treverket kan oppta. Fuktmåling ved holtaking er gjort i eit avgrensa område, ein må difor vere merksam på at det kan vere fukt andre stader i konstruksjonen som ikkje har vore mogleg å registrere ved ei slik holtaking.
Mellom underetasjen og 1. etasjen er det lakka tretrapp med belegg i trinna. Trappa har elles for store opningar i rekkverket ut frå føreskrifta sine krav.

Krav til trapp i Byggforskrift av 1987:
Trapp/rampe skal utformes slik at den er sikker for bruker og hensiktsmessig i forhold til den ferdsel og transport som vil forekomme der.

Beskrivelse av eiendommen

Trappeløp, rekkverk og vegg som begrenser trapp/rampe skal ikke ha slike åpninger at personer kan utsettes for fare. Åpninger i trappeløp og rekkverk må ikke være bredere enn 0,1 m.
Trapp/rampe i en boenhet skal ha fri høyde minst 2,0 m.
Trapp eller rampe med større høyde enn 0,5 m og som ikke avgrenses av vegg eller har tilsvarende beskyttelse, skal ha rekkverk på 0,9 m høgde som for balkong.
Trapp/rampe skal ha solid håndlist på begge sider. Håndlist skal gi godt grep.

Bygningen har slette dører med finerte oerflater i 1. etasjen frå byggeåret. I underetasjen er det måla formpressa dører frå nyare tid.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bygningen har bad frå byggeåret i 1. etasjen med terraflexbelegg og varmekablar i golvet. Vegger med måla våtromstapet. Avtrekksventil i himlingen og avtrekksvifte i ytterveggen. Badet får TG- 3 på grunn av alder og registrerte avvik. Badet har servant, servantskap, høgskap, dusjkabinett, badekar og klosett. Golv med sprekke i terraflexbelegget, golvet kan difor ikkje forventast å ha vasstett golv. Det vart føreteke holtaking bak dusjsona utan å påvise målare verdier.
Definisjon av ulike verdiar for likevektsfukt målt i treverk ved 20 °C.

- Likevektsfukt under 11,9% vert definert som tørt.
- Likevektsfukt mellom 12 - 15,9% vert definert som akseptable med tanke på fukt- og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 16 - 19,5% vert definert som fuktig, med fare for fukt- , sopp og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 19,6 - 27% vert definert som meget fuktig, med fare for fukt- , sopp og rotekader.
- Likevektsfukt over 27% vert definert som vått.

Fibermetningspunkt i treverk ligg på ca. 30 - 32% i vanleg konstruksjonsvirke, dette vert rekna som maksimal mengde fukt som treverket kan oppta.

Holtaking er ein stikkprøvekontroll etter NS 3600 med fuktmåling bak dusjen i eit avgrensa område. Fuktmåling ved holtaking er gjort i eit avgrensa område, ein må difor vere merksam på at det kan vere fukt andre stader i konstruksjonen som ikkje har vore mogleg å registrere ved ei slik holtaking.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innreiing med folierte frontar frå byggeåret. Innreiinga har benkeplater i laminat og heildekkande benkebeslag.
Induksjonstopp og steikeomn frå omkring 2023.
Kjøkkenet har ventilatorhette i børsta stål frå omkring 2023.
Området bak ventilatoren må utbedrast etter skifting av ventilator.
Tilkopling til elektrisk installasjon med stikkontakt er midlertidig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Bygningen har vassrør av kopar med plastkappe frå byggeåret. Til kjøkken er det strekk med rør i rør. Stoppekrana er funksjonsprøvd.
Bygningen har avløpsrør plast frå byggeåret. Stakemoglegheit via stakeluker og frå slukane. Vakumventil i kaldloft.

Bygningen har naturleg ventilering via ventilar i grunnmuren og spalteventilar i vindauga. Avtekksvifte i ytterveggen i badet og ventilator i kjøkkenet.

Krav til ventilasjon etter byggeforskrift av 1987.
Generelt:
Boliger skal ha ventilasjon tilpasset det enkelte roms funksjon.
Kjellerrom, loftsrom og boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon.
Det må være mulighet for tilførsel av uteluft i tilstrekkelige mengder til å oppnå den
ventilasjon som er forutsatt. Boliger som ikke har mekanisk tilførsel av uteluft, skal ha
regulerbare åpninger i yttervegg (ventiler, rister).
Kjøkken, bad-WC, separat WC, separat dusj og separat bad skal ha avtrekk.
Avtrekk fra kjøkken og WC skal føres i egne kanaler.
Oppholdsrom, soverom og arbeidsrom i bygninger med naturlig avtrekk skal ha vindu eller
ytterdør som gir mulighet for rask utlufting.
Ved naturlig avtrekk skal det føres separat kanal til over bygningens tak fra kjøkken og
kombinert bad-WC. Ved separat WC, separat dusj og separat bad skal det tilsvarende føres
egen kanal fra hvert av disse rommene til over bygningens tak.
Mekanisk avtrekk kan utføres med separat vifte og kanal ført til det fri fra hvert rom.
Bygningen har varmvassbehaldar på ca. 200 L med ukjent produksjonsår montert i disp. rom i underetasjen. Eventuelt lekkasjevatn kan renne til utløp i grunnen. Elektrisk tilkopling med bryter på veggen.
Bygningen har lift til luft varmepumpe frå 2023 med innedel i gangen i 1. etasjen. Vurdering av varmepumper ligg utanfor takstingeniøren sin generelle kompetanse. Vurderinga av varmepumper er basert på normal forventa levetid for varmepumper og er henta frå nettsida:
https://www.varmepumpeinfo.no/

Det elektriske anlegget har fordelingstavle med jordfeilautomatar frå omkring 2023. Installasjonen er i stor grad med skjult installasjon frå byggeåret. Varmekablar i underetasjen i hall og soverom og i badet i 1. etasjen. Det vart opplyst at varmekablane i soverommet i underetasjen har mangelfull effekt med ukjent årsak. Bryter i inngangspartiet med mangelfulle deksel og tilkopling for ventilator med berøringsfare.
Elektrisk installasjon i tilleggsbygningar er ikkje tilnytta den faste installasjonen i bustadhuset.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Bygningen er oppført på grunn som truleg er av fjell og sprengsteinsfylling.
Bygningen har drenering og utvendig fuktsikring med ukjent utføring. Det er ikkje synleg grunnmursplast for utvendig fuktsikring over terrenget. Avskjerande drenering er etablert i tomtegrensa for eigedommen.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med ubehandla og murpussa overflater utvendig. Stripefundament/sole i betong.
Eigedommen har utvendige forstøtningsmurar i betong og naturstein.
I fasade mot nord er det terreng med fall inn mot bygningen.
Avskjerande drenering er etablert i tomtegrensa. Tilnerma flatt terreng mot nord inn mot grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Eigedommen har offentleg avløp og vassforsyning via privat stikkleidning. Det vert ut frå opplysningar frå eigar antatt at eigedommen har vassleidning av plast og avløpsleidning av plast frå byggeåret. Utvendige vassleidningar og avløpsleidningar er nedgravd og ikkje mogleg å kontrollere, vurderinga er difor basert på opplysningar gitt under synfaringa, innvendige registreringar og alder.

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

Det er ikkje handtre på veggen på utvendig betongtrapp. Innvendige trapp med for store opningar i rekkverket og det er ikkje montert handtre på veggen i trappeløpet. Bygningen er ikkje oppført med radonsperre mot grunnen, og det er heller ikkje utført radonmåling. Det elektriske anlegget er frå byggeåret, og det vart registrert manglande deksel på ein brytar. Under synfaringa vart det registrert røykvarslarar i fleire av himlingane og to 6 kg. pulverapparat med ukjent alder. Bygningen har forskriftsmessige rømningsvegar frå alle etasjane. Enkelte av vindauga manglar vrider, men det er rømningsveg via ytterdør til terrengnivået i frå begge etasjane. Det er ikkje krav til sikring av støttemurar der det ikkje er fast underlag og høgda er under 3 m. Eigedommen ligg i følgje kart frå NVE/kommunekart i område som er merka med skredsone. Eigedommen ligg i følgje kart frå NVE ikkje i område som er merka med flaumfare.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	342 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	282 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

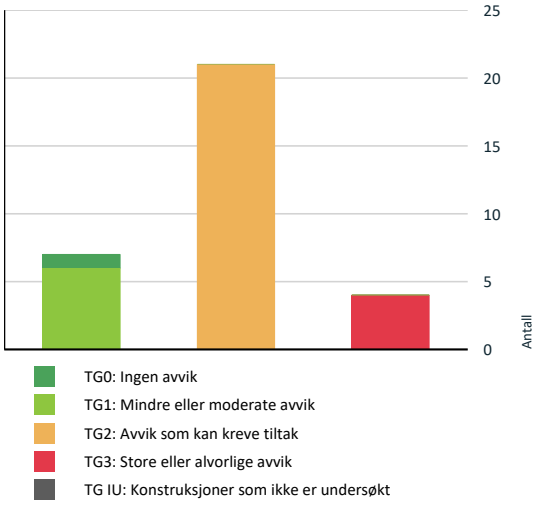
Enebolig

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

Avvik i planløysing i 1. etasjen og underetasjen. Påteikning på teikningen tyder på at det ikkje var planlagt innreiing av heile underetasjen.

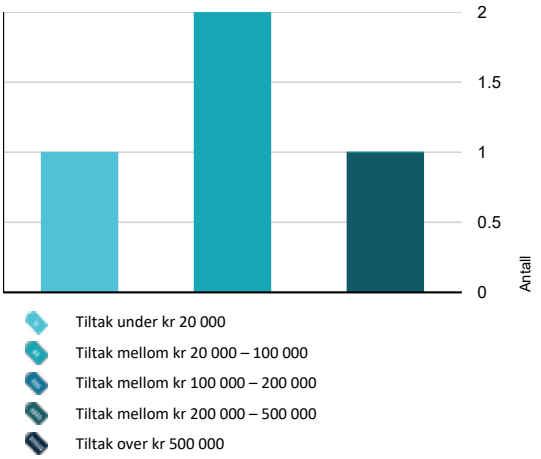
Sammendrag av boligens tilstand

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 har opplysningar og fastlagde frasetekstar på bokmål som ikkje kan endrast, tilstandsrapporten vert elles utskriven på nynorsk. Tilstandsanalysen er basert på føreskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og det er ikkje føreteke vurdering av bygg, bygningsdelar eller rom som ikkje framgår av tilstandsrapporten. Tilleggsbygningar som garasje eller andre tilleggsbygningar er ikkje tilstandsvurdert, skjølv om det er gitt ei enkel beskriving av desse på grunn av arealutmåling. Etter føretaket sine rutiner for handtering av personopplysningar vert det på generelt grunnlag fjerna/dekka til fødselsnr. på alle vedlegg i tilstandsrapporten. Vurdering av lukka konstruksjonar er basert på, der ikkje anna er opplyst om i rapporten, normal- dimensjonering, isolasjonsverdi, utføring og gjeldande tekniske føreskrifter for oppføringstidspunktet. Dersom ein bygningsdel vert gitt TG- 2 eller TG- 3 vert det ikkje kommentert ubetydlege avvik som elles ville vorte kommentert ved TG-1, dette fordi bygningsdelen allerede har usikker/svekka framtidig funksjon. Kostnadsestimat gitt ved TG- 3 er eit estimat gitt i rapporten ved utbedring til tilsvarande standard og må ikkje samanliknast med eit tilbod frå ein handtverkar, det kan difor vere avvik mellom estimat og faktisk utbedringskostnad. Det vert lagt til grunn at eigar/rekvirent har lese grundig gjennom rapporten, og komme med merknadar til feil i rapporten som må endrast før rapporten vert brukt til eit eventuelt sal.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > 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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 3** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** 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
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 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.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking er basert på Energiattest av 29.05.2026.

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Opplysningar om byggeåret er henta frå matrikkelopplysningane.

Anvendelse
Bustad

Standard
Bygningen har standard frå byggeåret. Del av underetasjen er ikkje innreia.

Vedlikehold
Bygningen har hatt eit normalt vedlikehald. Vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje må likevel kunne påreknast.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Bygningen har taktekking av betongtakstein frå byggeåret med undertak av trefiberplater. Sidan taket (takkonstruksjonen, taktekkinga og skorsteinen) kun er synfart fra bakkenivået og frå stigetrinna på taket, er vurderinga avgrensa ut frå dette. Det er ikkje sikkerhetsmessig forsvarleg å bevege seg ut på taket eller observere frå stige. Sjølv om det ikkje er avdekka skader under synfaringa, betyr ikke dette at det ikke føreligger skader som ei synfaring på yttertaket kunne avdekka. Denne risikoen må ein vere merksam på. Ein nermare synfaring av yttertaket og eventuelt undertaket kan utførast av ein fagperson under tilstrekkelege sikringstilhøve.

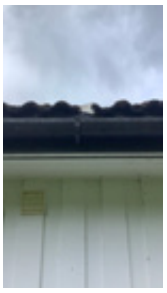
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Meir en halvparten av forventa brukstid er nådd for undertaket og taktekkinga. Enkelte knekte taksteinar med behov for skifting. Tiltakande mosegring i taktekkinga.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det vert tilrådd fjerning av mosegroing på taksteinen, kontroll av taktekkinga og utskifting av skada takstein. Taktekkinga og undertaket har nådd meir en halvparten av forventa brukstid etter normale levetider i Sintef Byggforsk sine byggdetaljar, men det er vanskeleg å tidfeste når utskifting vert nødvendig.









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har takrenner i plast frå byggeåret. Sløysrenner i plastbelagt stål frå byggeåret. Luftehetter i plast frå byggeåret. Skorstein med murpussa overflater og ubehandla blykrage som er kontrollert frå yttertaket. Snøfangarar er ikkje montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• 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.

Det er ikkje avløp for kontrollert vekkleing av takvatn frå nedløpa. Nokre nedløpsrør er for korte. Lekkasje frå enkelte renneskøytane. Lekkasje i luftehetta i plast. Skorstein med ubehandla blykrage.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Luftehetta i taket må skiftast. Tiltak med utskifting av for korte nedløpsrør og renneskøytar med lekkasje må påreknast. Takrennene har elles nådd meir en halvparten av forventa brukstid, utskifting av alle takrennene er difor naturleg å vurdere ut frå registrerte avvik og eventuelt manglande tilgang til delar. Ubehandla blykrage vert tilrådd måla og skorsteinen vert tilrådd slemma over yttertaket. Det vil ikkje vere krav om montering av snøfangarar. Takvinkelen er elles så liten at takras ikkje vil vere eit problem med denne type taktekking med stor friksjon.









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har yttervegger i 6'' isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltimpregnerte trefiberplater og veggpapp med utlekta ventilert trekledning. Fasader med ståande trekledning utan musesperre på del av ytterveggane. Ny trekledning i fasade mot sør i 2023 med musesperre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Flekkvise parti med roteskader i trekledningen. Det er berre montert musesperre langs del av trekledningen, men dette var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet. Musesperre vert tilrådd der dette ikkje er montert. Ved kontroll på tilfeldig valgt plass av innvendige overflater vart det registrert manglande diffusjonssperre på eine ytterveggen i stova og ved inngangspartiet i 1. etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Roteskada trekledning må påreknast skifta. Musesperre vert tilrådd montert der dette manglar. Ytterlegare kontroll for å avdekke eventuelt manglande diffusjonssperre vert tilrådd. Manglande diffusjonssperre vil kunne føre til fuktvandring frå varm side i konstruksjonen med fare for kondensering og følgjeskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:

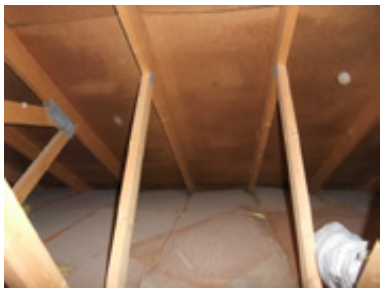
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktskjoldar vart registrert i del av undertaket opp mot mønet. Det vart opplyst at det tidvis har vore inndrev av slagregn inn med møne, og at det har vore gjort tiltak med utbedring no. Tilstanden bør likevel haldast under oppsyn. Mangelfull tetting rundt gjennomføringane i undertaket rundt skorsteinen og luftehetta. Ved kontroll på to tilfeldig valgte plassar i himlingen vart det ikkje registrert diffusjonssperre der. Del av isolasjonen er skada av fukt. Ekskrement etter mus i kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:

Utbedring med tetting rundt gjennomføringane for skorsteinen og luftehetta må påreknast. Kontroll av lekkasjen inn med møne i periodar med slagregn vert tilrådd og eventuell utbedring. Manglande difusjonssperre medfører fuktvandring frå varm til kald side i konstruksjonen med fare for kondensering og følgjeskader. Kaldloftet er elles godt ventilert, og det var ved visuell kontroll ikkje registeret teikn til muggvekst. Endra bruk og eventuell etterisolering av himlingen vil kunne føre til auka fuktbelastning og fare for muggvekst i kaldloftet. I samband med utskifting av overflater vert det alltid tilrådd diffusjonssperre på varm side i konstruksjonen. Skifte fuktskada isolasjon.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har takkonstruksjon med valmtakform frå byggeåret. Takkonstruksjonen er oppbygd med W- takstolar med kaldloft og undertak av asfaltimpregnerte trefiberplater. I himlingen mot kaldloftet er det isolert med 20 cm matter.

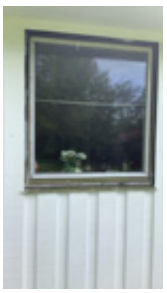
Tilstandsrapport











TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vindauge med måla trekarmar og 2- lags glas frå byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vindauge er vanskeleg å opne og enkelte vindauge manglar vrider og kan ikkje opnast. Utvendige overflater er prega av manglande vedlikehald med værslitt og oppsprekt treverk. Det er ikkje solebenkbeslag under vindauga i grunnmuren. Generelt for liten avstand mellom treverk på sidebord og metallbeslag. Sintef Byggforsk anbefalar 6 mm klaring mellom beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påreknast utvendig vedlikehald av alle vindauga frå byggeåret. Ut frå registrerte avvik og alder har bygningsdelen usikker framtidig funksjon, og nokre vindauge må truleg skiftast i nær framtid. Enkelte av vindauga kan ikkje opnast på grunn av manglande vrider. Montering av vrider der dette manglar må påreknast. I samband med utskifting av kledning og vindauge vert det tilrådd minst 6 mm klaring til metallbeslaget under vindauget.



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har vindauge med PVC karmar og 2- lags og 3- lags glas frå perioden 2020-2023 i stova og i underetasjen i fasade mot sør og mot vest i underetasjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Det er ikkje solebenkbeslag under vindauga i grunnmuren, og det er ikkje ferdigstilt med solebenk og murpuss rundt det eine vindauget i grunnmuren. Vindauga i stova manglar ferdigstilling innvendig med foring og listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig ferdigstilling med solebenkbeslag og murpuss må påreknast. Innvendig ferdigstilling med foring og listverk må påreknast.







TG 2 **Dører**

Beskrivelse

Bygningen har måla hovudytterdører i underetasjen og 1. etasjen med 2 - lags glas frå 2023. Eldre ytterdør med teakkarmar og enkle ornamentglas til uinnreia areal i underetasjen. Eldre ytterdør i uinnreia areal er vurdert som midlertidig dør, og det er ikkje ferdigstilt med kledning eller listverk på ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

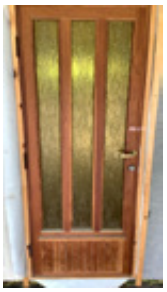
Ytterdøra i 1. etasjen tar i terskelen og må justerast. Ytterdøra i 1. etasjen er ikkje ferdigstit med foring eller listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Truleg kan ytterdøra justerast med justeringa som er på hengslene. Ferdigstilling innvendig med foring og listverk må påreknast.







TG 2 **Dører - 2**

Beskrivelse

Bygningen har altandør med PVC karmar og 3- lags glas frå 2020 i underetasjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Det er ikkje montert solebenkbeslag under terskelen. På golvet er det teikn til tidlegare lekkasje inn med døra, det er ukjent om lekkasjen er tetta eller har årsak i manglande solebenkbeslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Solebenkbeslag må påreknast montert under terskelen. Ytterlegare undersøkelsar og eventuell utbedring vedrørande lekkasjen må påreknast.







TG 2 **Dører - 3**

Beskrivelse
I stova er det skyvedør med aluminiumskarmar og 2- lags glas frå byggeåret. I hovudsoverommet er det altandør med trekarmar og 2-lags glas frå 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er ikkje beslagtetting under terskelen på nokre av altandørane. Skyvefeltet går tregt og det er slitasje på terskelen frå skyvefeltet. Fuktmerker i golvet på sluttstykkesida av skyvefeltet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Dører må justeres.

Skyvedøra må justerast og det må truleg påreknast nye trinser på skyvefeltet. Beslagtetting i overgangen mellom terskel og altandekke må påreknast. Det er ukjent om fuktmerkene i golvet har årsak i inndrev av fukt ved opent skyvefelt eller manglande beslagtetting under terskelen. Ytterlegare kontroll av tettesjiktet rundt døra vert tilrådd.









TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har altan i samband med stova. Altanen er oppbygd i impregnert trekonstruksjon med trebjelkelag, rekkverk og dekke med terrassebord. Metallplater under bjelkelaget for vekkleiing av vatn. Rekkverk på ca. 0,9 m høgde med kant i takstein. Det er difor avgrensa moglegheit for vurdering av berande trekonstruksjon frå undersida.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Parti med roteskader i terrasseborda med behov for utskifting av heile terassedekket. Det er ikkje montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen. Berande trekonstruksjon har som følgje av alder og registrerte avvik nådd normal forventa brukstid. Utvendig er det fjerna massar som var fylt inntil fundamenta under altanen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Nytt terrassedekke, beslag og kontroll av trekonstruksjonen elles for roteskader må påreknast. Utskifting av berande konstruksjonar kan ikkje utelukkast. Tiltak med utbedring av fundament under altanen må påreknast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

I fasade mot øst er det betongtrapp. I samband med inngangspartiet i 1. etasjen er det tretrapp frå byggeåret.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Beskrivelse

I 1. etasje er det golv med belegg og laminat.
Vegger med måla miljøstrie.
Himlingar med måla himlingsplater.

I underetasjen er det golv med laminat.
Vegger med måla- panelplater og trepanel.
Himlingar med måla himlingsplater.

Uinnreia areal i del av underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Fuktskada himling i entreen. Parti med fuktskade i laminatgolva. Del av innvendige overflater er ikkje ferdigstilt med lister og foringar på nokre av vindauga og dører.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Overflater med skader og manglande ferdigstilling må påreknast utbedra. Oppsett kostnadsestimat er ei skjønnsmessig vurdering av behovet for utbedring/utskifting. Ei generell modernisering av alle innvendige oveflater vil ha eit kostnadsestimat på over 500 000,-

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det golv med betongplate på mark med ukjent isolasjonsverdi. I uinnreia rom er det isolerte tilfarargolv. Det er ikkje målt retningsavvik i golva i uinnreia rom i underetasjen. Vurderinga er basert på gjeldande NS 3600 med stikkprøver gjort ved måling med laser i minst to av romma, det kan difor vere avvik i andre rom ut over det som vart registrert utan at dette er opplyst om i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

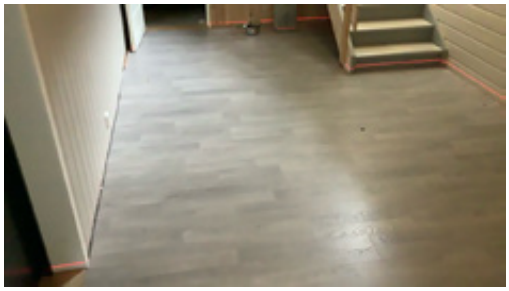
Det vart registrert høgdeforskjell mellom 10 - 20 mm innafor to meter og 20 mm gjennom heile soverommet i underetasjen. TG- 2 vert sett med bakgrunn i standarden sine krav til godkjente retningsavvik.

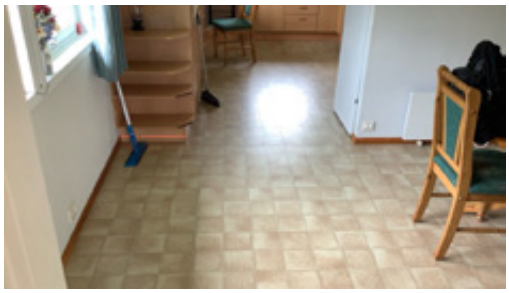
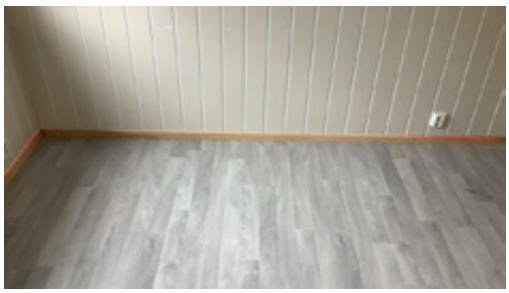
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Eventuell utbedring av retningsavviket vil ikkje vere økonomisk rasjonelt. I samband med ei eventuell rehabilitering er oppretting naturleg å vurdere.

Tilstandsrapport




TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Mellom underetasjen og 1. etasjen er det isolert tregjelkelag med golv av bord/platemateriale. Det vart målt retningsavvik på tilnerma 5 mm i stove, kjøkken og gangen. Vurderinga er basert på gjeldande NS 3600 med stikkprøver gjort ved måling med laser i minst to av romma, det kan difor vere avvik i andre rom ut over det som vart registrert utan at dette er opplyst om i rapporten.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har skorstein av elementpipe med ubehandla overflater i underetasjen. Skorstein og brannmur i 1. etasjen med forblending av skifer. Vedomn i stova.

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.

Sotluka i underetasjen har ikkje forskriftsmessig avstand til brennbart materiale på vegg eller golv. Sotluka ligg i rom som er uinnreia med vegg og golv som ikkje er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monterast eldfast plate på vegg og golv for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det vart føreteke holtaking i innvendig påfora yttervegg mot bakken. det vart påvist 23% relativ fukt der. Muggsopp på bakida av veggplata.

Definisjon av ulike verdiar for likevektsfukt målt i treverk ved 20 °C.

- Likevektsfukt under 11,9% vert definert som tørt.
- Likevektsfukt mellom 12 - 15,9% vert definert som akseptable med tanke på fukt- og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 16 - 19,5% vert definert som fuktig, med fare for fukt- , sopp og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 19,6 - 27% vert definert som meget fuktig, med fare for fukt- , sopp og rotekader.
- Likevektsfukt over 27% vert definert som vått.

Fibermetningspunkt i treverk ligg på ca. 30 - 32% i vanleg konstruksjonsvirke, dette vert rekna som maksimal mengde fukt som treverket kan oppta. Fuktmåling ved holtaking er gjort i eit avgrensa område, ein må difor vere merksam på at det kan vere fukt andre stader i konstruksjonen som ikkje har vore mogleg å registrere ved ei slik holtaking.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Gjennom holtaking vart det påvist fuktverdiar på 23 % likevektsfukt ved piggmåling, og det vart påvist muggsopp på baksida av platematerialet.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ytterlegare undersøkelsar vert tilrådd for å kartlegge omfanget. Sjå elles punkt under drenering.





Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom underetasjen og 1. etasjen er det lakka tretrapp med belegg i trinna. Trappa har elles for store opningar i rekkverket ut frå føreskrifta sine krav.

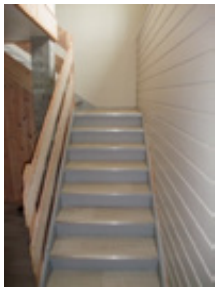
Krav til trapp i Byggforskrift av 1987:
Trapp/rampe skal utformes slik at den er sikker for bruker og hensiktsmessig i forhold til den ferdsel og transport som vil forekomme der.
Trappeløp, rekkverk og vegg som begrenser trapp/rampe skal ikke ha slike åpninger at personer kan utsettes for fare. Åpninger i trappeløp og rekkverk må ikke være bredere enn 0,1 m.
Trapp/rampe i en boenhet skal ha fri høyde minst 2,0 m.
Trapp eller rampe med større høyde enn 0,5 m og som ikke avgrenses av vegg eller har tilsvarende beskyttelse, skal ha rekkverk på 0,9 m høgde som for balkong.
Trapp/rampe skal ha solid håndlist på begge sider. Håndlist skal gi godt grep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegget i trinna har losna frå underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nytt belegg i trappetrinna må påreknast.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Bygningen har slette dører med finerte oerflater i 1. etasjen frå byggeåret. I underetasjen er det måla formpressa dører frå nyare tid.

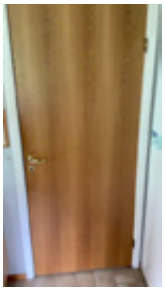
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Tersklane er fjerna på dei eldste dørane. Enkelte dørblad tar i karmen. Enkelte av dørane er ikkje ferdigstilt med foringar og listverk. Nokre dører med slitte overflater.

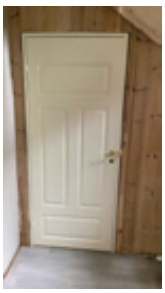
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

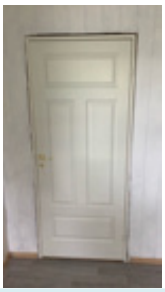
Dører med dørblad som tar i karmen må påreknast justert. Ferdigstilling av dører med foring og listverk må påreknast der dette manglar. Ut frå dei innvendige dørane sin alder og registerte avvik er det naturleg å vurdere ny overflatebehandling av karm og dørblad.

Tilstandsrapport









Bygningen har bad frå byggeåret i 1. etasjen med terraflexbelegg og varmekablar i golvet. Vegger med måla våtromstapet. Avtrekksventil i himlingen og avtrekksvifte i ytterveggen. Badet får TG- 3 på grunn av alder og registrerte avvik. Badet har servant, servantskap, høgskap, dusjkabinett, badekar og klosett. Golv med sprekke i terraflexbelegget, golvet kan difor ikkje forventast å ha vasstett golv.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må påreknast rehabilitert for å stette krava til vasstette overflater i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må rehabiliterast for å stette dagens føreskrifter sine krav til vasstette overflater. Alle tilhøve omkring utføring og løysingar må kunne dokumenterast.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

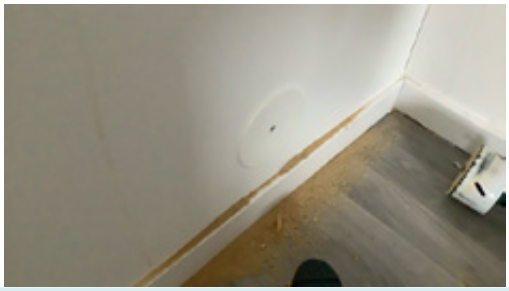
Det vart føreteke holtaking bak dusjsona utan å påvise målbare verdier. Definisjon av ulike verdiar for likevektsfukt målt i treverk ved 20 °C.

- Likevektsfukt under 11,9% vert definert som tørt.
- Likevektsfukt mellom 12 - 15,9% vert definert som akseptable med tanke på fukt- og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 16 - 19,5% vert definert som fuktig, med fare for fukt- , sopp og roteskader.
- Likevektsfukt mellom 19,6 - 27% vert definert som meget fuktig, med fare for fukt- , sopp og rotekader.
- Likevektsfukt over 27% vert definert som vått.

Fibermetningspunkt i treverk ligg på ca. 30 - 32% i vanleg konstruksjonsvirke, dette vert rekna som maksimal mengde fukt som treverket kan oppta.

Holtaking er ein stikkprøvekontroll etter NS 3600 med fuktmåling bak dusjen i eit avgrensa område. Fuktmåling ved holtaking er gjort i eit avgrensa område, ein må difor vere merksam på at det kan vere fukt andre stader i konstruksjonen som ikkje har vore mogleg å registrere ved ei slik holtaking.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innreiing med folierte frontar frå byggeåret. Innreiinga har benkeplater i laminat og heildekkande benkebeslag. Induksjonstopp og steikeomn frå omkring 2023.





Tilstandsrapport









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilatorhette i børsta stål frå omkring 2023. Området bak ventilatoren må utbedrast etter skifting av ventilator. Tilkopling til elektrisk installasjon med stikkontakt er midlertidig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Veggen bak ventilatoren er ikkje ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggen bak ventilatoren må ferdigstillast. Uttak for straum til ventilatorhetta må flyttast.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Bygningen har vassrør av kopar med plastkappe frå byggeåret. Til kjøkken er det strekk med rør i rør. Stoppekrana er funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Manglande klamring av vassrør i rør som er installert til kjøkkenet i nyare tid. Installasjonen er elles hengt opp midlertidig med tanke på utskifting av alle vassrøra i bygningen. Vassrøra som er av kopar har nådd meir en halvpareten av forventa brukstid. Stoppekrana må stengast med skiftnøkkel.

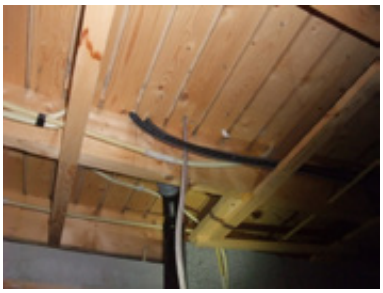
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tiltak:

Det er ikkje behov for utbedring då vassrøra fungerer i dag, men ut frå alder kan skader lett oppstå. Det vert tilrådd utskifting av vassrør i samband med eventuell rehabilitering av våtrom. Feste rør som er mangelfullt klamra. Etablering av stoppekran med hendel for stenging av vatn.

Tilstandsrapport









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Bygningen har avløpsrør plast frå byggeåret. Stakemoglegheit via stakeluker og frå slukane. Vakumventil i kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Det er avvik:

Ut frå normal forventa brukstid er meir en halvparten av forventa brukstid for avløpsrøra oppbrukt. Avløpsrør i golvet i framtidig vaskeromm er ikkje blenda med muffe og ters.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

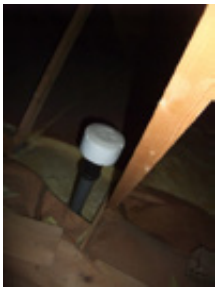
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikkje behov for utbedring då avløpsrøra fungerer i dag, men ut frå alder kan skader lett oppstå. Det vert tilrådd utskifting av avløpsrøra i samband med eventuell rehabilitering av våtrom. Dersom det vert problem med lukt og periodevis tilbakeslag frå avløpet vert det tilrådd å montere ters på enden av avløpsrøret som ikkje er blenda i golvet.







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

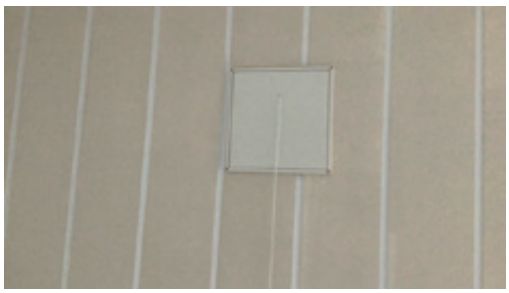
Tilstandsrapport

Bygningen har naturleg ventilering via ventilar i grunnmuren og spalteventilar i vindauga. Avtekksvifte i ytterveggen i badet og ventilator i kjøkkenet.

Krav til ventilasjon etter byggeforskrift av 1987.
Generelt:
Boliger skal ha ventilasjon tilpasset det enkelte roms funksjon.
Kjellerrom, loftsrom og boder skal ha tilfredsstillende ventilasjon.
Det må være mulighet for tilførsel av uteluft i tilstrekkelige mengder til å oppnå den ventilasjon som er forutsatt. Boliger som ikke har mekanisk tilførsel av uteluft, skal ha regulerbare åpninger i yttervegg (ventiler, rister).
Kjøkken, bad-WC, separat WC, separat dusj og separat bad skal ha avtrekk.
Avtrekk fra kjøkken og WC skal føres i egne kanaler.
Oppholdsrom, soverom og arbeidsrom i bygninger med naturlig avtrekk skal ha vindu eller ytterdør som gir mulighet for rask utlufting.
Ved naturlig avtrekk skal det føres separat kanal til over bygningens tak fra kjøkken og kombinert bad-WC. Ved separat WC, separat dusj og separat bad skal det tilsvarende føres egen kanal fra hvert av disse rommene til over bygningens tak.
Mekanisk avtrekk kan utføres med separat vifte og kanal ført til det fri fra hvert rom.









TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygningen har varmvassbehaldar på ca. 200 L med ukjent produksjonsår montert i disp. rom i underetasjen. Eventuelt lekkasjevatn kan renne til utløp i grunnen. Elektrisk tilkopling med bryter på veggen.





Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Bygningen har lift til luft varmepumpe frå 2024 med innedel i gangen i 1. etasjen. Vurdering av varmepumper ligg utanfor takstingeniøren sin generelle kompetanse. Vurderinga av varmepumper er basert på normal forventa levetid for varmepumper og er henta frå nettsida: https://www.varmepumpeinfo.no/

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har fordelingstavle med jordfeilautomatar frå omkring 2022. Installasjonen er i stor grad med skjult installasjon frå byggeåret. Varmekablar i underetasjen i hall og soverom, og i badet i 1. etasjen. Det vart opplyst at varmekablane i soverommet i underetasjen har mangelfull effekt med ukjent årsak. Bryter i inngangspartiet med mangelfulle deksel og tilkopling for ventilator med berøringsfare. Elektrisk installasjon i tilleggsbygningar er ikkje tilnytta den faste installasjonen i bustadhuset.

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.
1988 Opplyst frå eigar.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst frå eigar av eigedommen i perioden frå15.07.2021.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for arbeid med elektrisk anlegg utført i bustadhuset i perioden 2016-2024 ligg i boligmappa for eigedommen.

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 Opplyst frå eigar.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst frå eigar.

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

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
Ukjent

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

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?
Nei

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 Ut frå det elektriske anlegget sin alder og registrerte avvik vert det tilrådd ein utvida el-kontroll.

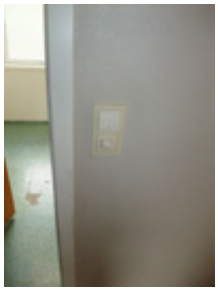
Tilstandsrapport

Generell kommentar

Ut frå det elektriske anlegget sin alder og registrerte avvik vert det tilrådd ein gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget av ein el-fagmann eller el- takstmann.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på grunn som truleg er av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har drenering og utvendig fuktsikring med ukjent utføring. Det er ikkje synleg grunnmursplast for utvendig fuktsikring over terrenget. Avskjerande drenering er etablert i tomtegrensa for eigedommen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Meir en halvparten av forventa brukstid for dreneringa er nådd. Det er ikkje synleg fuktsikring av grunnmuren over terrenget, og det vart registret avvik ved hulltaking i rom under terrenget som tydar på at dreneringa har avgrensa effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det vert tilrådd ytterlegare undersøkelsar for å kartlegge om det er utvendig fuktsikring av grunnmuren og dreneringsrør som må spylast ut for slam. Tiltak med redrenering kan ikkje utelukkast dersom romma i underetasjen som ligg mot bakken skal nyttast til bustadrom.



Tilstandsrapport









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med ubehandla og murpussa overflater utvendig. Stripefundament/sole i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Parti med riss vart registert i murpussa overflater. Der grunnmuren ikkje har murpussa overflater vart det registrert parti med rusta fugearmering.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Enkelte svinnriss er normalt i murpussa overflater på grunnmur av lettklinkerblokker. Tiltak med slemming i samband med utvendig vedlikehald vert tilrådd. Tiltak med murpuss av ubehandla grunnmur og tiltak med rustfjerning i rusta fugearmering må påreknast for å hindre vidare utvikling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eigedommen har utvendige støttemurar i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte mindre betongskader vart registret på støttemurane av betong.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak med rehabilitering av betongskader vert tilrådd for å hindre vidare utvikling av skadane. Reingjering av støttemurane i betong og impregnering vert tilrådd.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
I fasade mot nord er det terreng med fall inn mot bygningen. Avskjerande drenering er etablert i tomtegrensa. Tilnerma flatt terreng mot nord inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Mot nord er det tilnerma flatt terreng med lite fall vekk frå bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Lite fall kan medføre at overflatevatn ved store nedbørsmengder vert leia inn mot bygningen. Dersom dette skjer må tiltak kunne påreknast. Det vil elles ikkje vere behov for tiltak.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Eigedommen har offentleg avløp og vassforsyning via privat stikkleidning. Det vert ut frå opplysningar frå eigar antatt at eigedommen har vassleidning av plast og avløpsleidning av plast frå byggeåret. Utvendige vassleidningar og avløpsleidningar er nedgravd og ikkje mogleg å kontrollere, vurderinga er difor basert på opplysningar gitt under synfaringa, innvendige registreringar og alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Meir en halvparten av forventa brukstid er passert for vassleidningane og avløpsleidningane.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det er ikkje behov for utbedring då anlegget fungerer i dag. Ut frå anlegget sin alder kan skader lett oppstå på eldre anlegg.



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

Beskrivelse

Det er ikkje handtre på veggen på utvendig betongtrapp. Innvendige trapp med for store opningar i rekkverket og det er ikkje montert handtre på veggen i trappeløpet. Bygningen er ikkje oppført med radonsperre mot grunnen, og det er heller ikkje utført radonmåling. Det elektriske anlegget er frå byggeåret, og det vart registrert manglande deksel på ein brytar. Under synfaringa vart det registrert røykvarslarar i fleire av himlingane og to 6 kg. pulverapparat med ukjent alder. Bygningen har forskriftsmessige rømningsvegar frå alle etasjane. Enkelte av vindauga manglar vrider, men det er rømningsveg via ytterdør til terrengnivået frå begge etasjane. Det er ikkje krav til sikring av støttemurar der det ikkje er fast underlag og høgda er under 3 m. Eigedommen ligg i følgje kart frå NVE/kommunekart i område som er merka med skredsone. Eigedommen ligg i følgje kart frå NVE ikkje i område som er merka med flaumfare.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• 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.

Under synfaringa vart det registret følgjande avvik frå HMS krav gitt i medhald av lover og føreskrifter: Det er ikkje montert handtre på nokre av trappene. Innvendig trapp med for store opningar i rekkverket. Det er ikkje radonsperre mot grunnen, og det er ikkje føreteke radonmåling. Eigedommen ligg elles i område med lav til moderat fare for radon. Eigedommen ligg i rasfarleg område ut frå kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

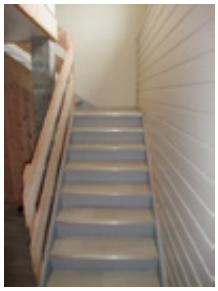
Dersom bygningen skal stette krav til HMS etter dagens lover og føreskrifter må det påreknast følgjande tiltak: Montere handtre på veggen og utbedring av rekkverket på trappa. Kontroll av det elektriske anlegget. På generelt grunnlag vert det tilrådd radonmåling der dette ikkje har vore utført tidlegare. Sjå elles avvik som er registrert på enkelte av bygningsdelane under konstruksjoner.





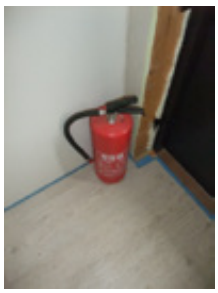


Tilstandsrapport











Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod.

Byggeår
2019

Kommentar
Opplysningane om byggeåret er henta frå dato på vindauga og ytterdør.

Standard
Bygningen har standard frå byggeåret.

Vedlikehold
Bygningen har hatt normalt vedlikehald, men vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje må kunne påreknast.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med betongplate på mark med oppkant og ukjent isolasjonsverdi.
Ytterveggane er av betong under bakken.
Ytterveggane elles er av 4" bindingsverk med ukjent isolasjonsverdi.
Takkonstruksjonen har saltakform med ukjent oppbygging og isolasjonsverdi.
Taktekkinga er av shingel på undertak av rupanel.
Vindauge med trekarmar og 2-lags glas frå 2019.
Ytterdør med måla overflater og 2-lags glas frå 2019.
Innvendige overflater med måla betonggolv, vegger med trepanel og himling med måla plater.
Elektrisk installasjon med skøyteledning mellom bod og bustadhuset.
Det er ikkje framlagt samsvarserklæring for elektrisk installasjon i boden.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2018

Kommentar
Opplysningar om byggeåret er henta frå matrikkelopplysningane.

Standard
Bygningen har standard frå byggeåret.

Vedlikehold
Bygningen har hatt normalt vedlikehald, men vedlikehald som følgje av naturleg elde og slitasje må kunne påreknast.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med betongplate på mark.
Ytterveggane mot bakken er av forskalingsblokk utstøypt med betong.
Ytterveggane elles er av bindingsverk med asfaltplater og ventilert trekledning.
Takkonstruksjonen har saltakform oppbygd med W- takstolar.
Taktekkinga er av pappshingel med undertak av rupanel.
Vindauge med trekarmar og 2- lags glas frå 1984.
Leddport i metall frå byggeåret.
Sidedør med måla overflater frå byggeåret.
Platekledd himling.
Elektrisk midlertidig installasjon med byggeskap og lys montert.
Det er ikkje framlagt samsvarserklæring for elektrisk installasjon i garasjen.

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

282 m²/263 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Bibliotek, Bad, Bod, 4 Soverom, Hall m/trapp, 4 Uinnredet kjellerrom, Garasje

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 450 000
Kr 4 900 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 450 000**

Markedsvurdering
Marknadsverdien uttrykker forventa salsverdi for eigedommen i dagens marknad slik den var på synfaringstidspunktet, og er basert på bygningen sin tekniske standard og sett ut frå samanliknbare sal og ein erfaringsbasert marknadsfaktor ut frå eigedommen si plassering. Marknadsverdien er elles eit estimat som sett ut frå det ein vurderer at ein eller fleire kjøparar er villige til å betale i dagens bustadmarknad.

Bustadeigedom i Sørbøvåg i Hyllestad kommune. Eigedommen ligg med gangavstand til nærbutikken i Sørbøvåg og offentleg kommunikasjon. Avstanden til kommunesenteret Hyllestad med barnehage, barneskule, ungdomsskule, idrettsanlegg og ulike sørvistilbod er ca.12km. Eigedommen ligg på stor tomt i sørvendt helling med utsyn til Åfjorden. Tomta er opparbeida med gruslagt tilkomstveg, støttemurar i naturstein og betong, og hage med grøntareal og plantar. Eigedommen er utbygd med eit bustadhus frå 1988, garasje frå 2018 og eit frittståande uthus. Bustadhuset har innvendige overflater, våtrom og tekniske installasjonar som i stor grad er frå byggeåret. Bustadhuset er ikkje ferdigstilt i del av underetasjen, og del av moderniseringsarbeidet som er utført i nyare tid er ikkje ferdigstilt. Utvendig er det taktekking frå byggeåret, vindauge og dører som delvis er frå byggeåret og delvis frå utskifting i perioden 2020-2023 med påreknelig behov for vedlikehald.

I tomtearealet inngår to bustadtomter, men begge ligg i område som i kommuneplanen er registrert med skredfare og byggeforbud i for tiltak sett i tryggleiksklasse S3 etter § 7-3 i TEK17. Dette omhandlar tiltak med bustadhus med meir en 10 bueiningar. I vurdering av marknadsverdien og tomteverdien vert det lagt til grunn at Gnr. 31 Bnr. 31, som er ubebygd eventuelt kan seljast og byggast ut etter gjeldande reguleringsplan for området.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Trøsdalsvegen 84	185	09-10-2023	1 200 000	1 410 000	7 621		Enebolig	3 km
2	Åfjordvegen 650	176	12-12-2024	1 080 000	1 200 000	6 818	1975	Enebolig	1.6 km

Kilde : PropCloud

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Tillegg for installasjonar og innreiingar som ligg utanfor bygningen sin yttervegg, men som er en del av bygningen sin bruksfunksjon, samt for installasjonar og innreiingar som ikkje er takserte som en del av bygningen sin tekniske nyverdi.	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 900 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**160 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 350 000**

Tomteverdi

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

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

Kommentar
Normal råtomteverdi for to tomter i området inkl. verdi av tekniske installasjonar og opparbeiding.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

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

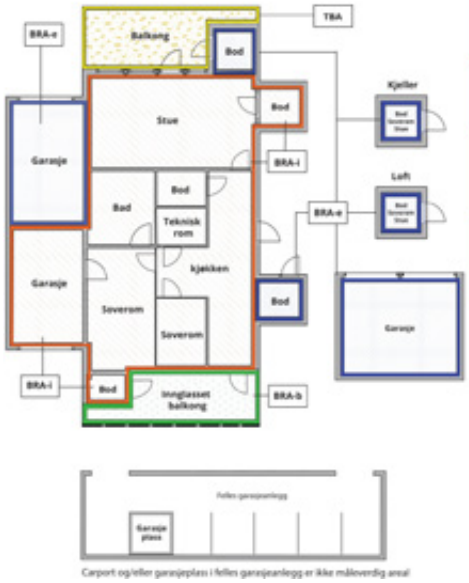
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	146			146	28
Underetasje	117	19		136	
SUM	**263**	**19**			**28**
SUM BRA	**282**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré m/trapp, gang, kjøkken, stue, bibliotek, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4	Garasje/carport.	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2. I tillegg til oppgjeve areal i 1. etasjen som (BRA-i) er det terrasse på 28m2 i samband med stova som er oppgjeve som opent areal (TBA). I samband med underetasjen er det garasje med opent areal, dette arealet er i teikningen oppgjeve med disp. areal og vert i arealutmålinga oppgjeve som (BRA-e). I tillegg til oppgjevne areal er det opent rom under terrassen på ca. 27 m2 med jordgolv som kan nyttast til carport. Etasjehøgde ca. 2,3-2,4 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i planløysing i 1. etasjen og underetasjen. Påteikning på teikningen tyder på at det ikkje var planlagt innreiing av heile underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er ny trekledning på ytterveggen mot sør i stova, nye vindauge mot sør i stova og nye ytterdører. Diverse overflatemodernisering inne. Arbeidet er utført av eigar som er tømrar.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2. Etasjehøgde ca. 2,15 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser avstandsmålar og avrunda til nermaste heile m2. Etasjehøgde ca. 2,4 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Leon Austreim	Takstingeniør
	Birger Bygstad	Kunde
	Ida Meier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4637 HYLLESTAD	31	31		0	1683 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åfjordvegen 863

Hjemmelshaver
Birger Bygstad: Ideell 1/2
Ida Meier: Ideell 1/2
Åfjordvegen 863
6958 Sørbøvåg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4637 HYLLESTAD	31	18		0	2360.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åfjordvegen 863

Hjemmelshaver
Birger Bygstad: Ideell 1/2
Ida Meier: Ideell 1/2
Åfjordvegen 863
6958 Sørbøvåg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg i Sørbøvåg i Hyllestad kommune. Frå eigedommen er det gangavstand til nærbutikken i Sørbøvåg og offentleg kommunikasjon.
Avstanden til kommunesenteret Hyllestad med barnehage, barneskule, ungdomsskule, idrettsanlegg og ulike sørvistilbod er ca.12km.

Adkomstvei

Eigedommen har adkomst via offentleg veg til tomtegrensa.

Tilknytning vann

Offentleg vatn via privat stikkleidning. Stoppekran og V/A- anlegg utanfor bustaden er ikke vurdert. Det vart opplyst at stikkleidningen er frå byggeåret.

Tilknytning avløp

Eigedommen er tilknytta offentlig avløpsnett via privat stikkleidning. V/A- anlegg utanfor bygningen er ikkje vurdert. Det vart opplyst at stikkleidningen er frå byggeåret.

Regulering

Eigedommen ligg i område regulert til bustadføremål etter reguleringsplan av 08.04.2004 med endringar av 10.06.2025. For ytterlegare opplysningar om reguleringsplanen vert det vist til nettsida https://kommunekart.com/ og dei opplysningane som ligg der.

Eigedommen ligg i område som i reguleringsplanen av 10.06.2025 er merka med rasfare og byggeforbud for bustadhus med meir en 10 bueiningar på delar av eigedommen.

Om tomten

Eigedommen ligg i sørvendt til dels bratt helling med utsyn til Åfjorden. Tomta som består av to parsellar er opparbeida med gruslagt tilkomstveg og tun, støttemurar i naturstein og betong, og hage med grøntareal og plantar. I tomteverdien vert det lagt til grunn at parsellen med Gnr. 31 Bnr 31 eventuelt kan seljast og byggast ut etter gjeldande reguleringsplan for området.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1086533			

Kommentar
Opplysningar om forsikringa er henta frå eigenerklæringa. Forsikringsbevis er ikkje framlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026	Sendt frå meklar på e-post.	Gjennomgått	5	Nei
Energimerking Enova	29.05.2026	Energimerking Enova.	Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	29.05.2026	For elektrisk arbeid i perioden 2016-2024.	Gjennomgått		Nei
Eiere	18.05.2026	Generell informasjon om eigedommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.05.2026	Generell informasjon om eigedommen.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	04.07.1984	Innhenta frå byggesaksarkivet.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YA4820

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

enova

Energiattest



Adresse **Åfjordvegen 863, 6958 SØRBØVÅG**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304580**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9917667**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **282,0 m²**	Oppvarma bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **180,61 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 995 kWh**



Åfjordvegen 863, 6958 SØRBØVÅG

Detaljering

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



Åfjordvegen 863, 6958 SØRBØVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane avd. Sunnfjord EM 1

Oppdragsnr.
2000260090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Meier	Birger Bygstad

Gateadresse
Åfjordvegen 863

Poststed	Postnr
SØRBØVÅG	6958

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 59

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: frende

Polise/avtalenr.: 1086533

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2000260090

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er synlig slitasje og enkelte sprekker/skader på gulvbelegget på badet. Badet er av eldre dato. (ca 1984) eg er ikkje kjent med aktiv lekkasje.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er synlig fuktmerker i eit hjørne i kjeller. det antas at dette kan ha samanheng med tidligare lekkasje frå takrenne/nedløp. forholdet er forsøkt utbedra ved å lede vattn vekk frå huset. eg er usikker på om det fortsatt forekommer fukt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det har tidligare komt inn regn ved kraftig vind som følge av utett mønetetting. det er i ettertid montert ny mønetetting på den aktuelle delen av taket. eg er ikkje kjent med at det fortsatt er utettheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sprekker i murpuss.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det har forekommet mus på mørkeloft

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: oppgradert sikringer i sikringsskap

Arbeid utført av: HAFS elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2000260090

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja. ein nabo har fått lov å grave ned ny vannledning til kommunalt vattn. og seinare vedlikehold.

Document reference: 2000260090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2000260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Meier	13b3735f36faab5b58b5c8 10c8e88ed9ce3f041a	23.04.2026 12:19:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birger Bygstad	b18ede1b2650e9f484831c 6ef9281fe81114315c	22.04.2026 09:26:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2000260090

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

Boligselgerforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringsselskap: SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG

Produkt: Boligselgerforsikring

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

Hva omfatter forsikringen?

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

Hva dekker forsikringen?

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

Hva dekker forsikringen ikke?

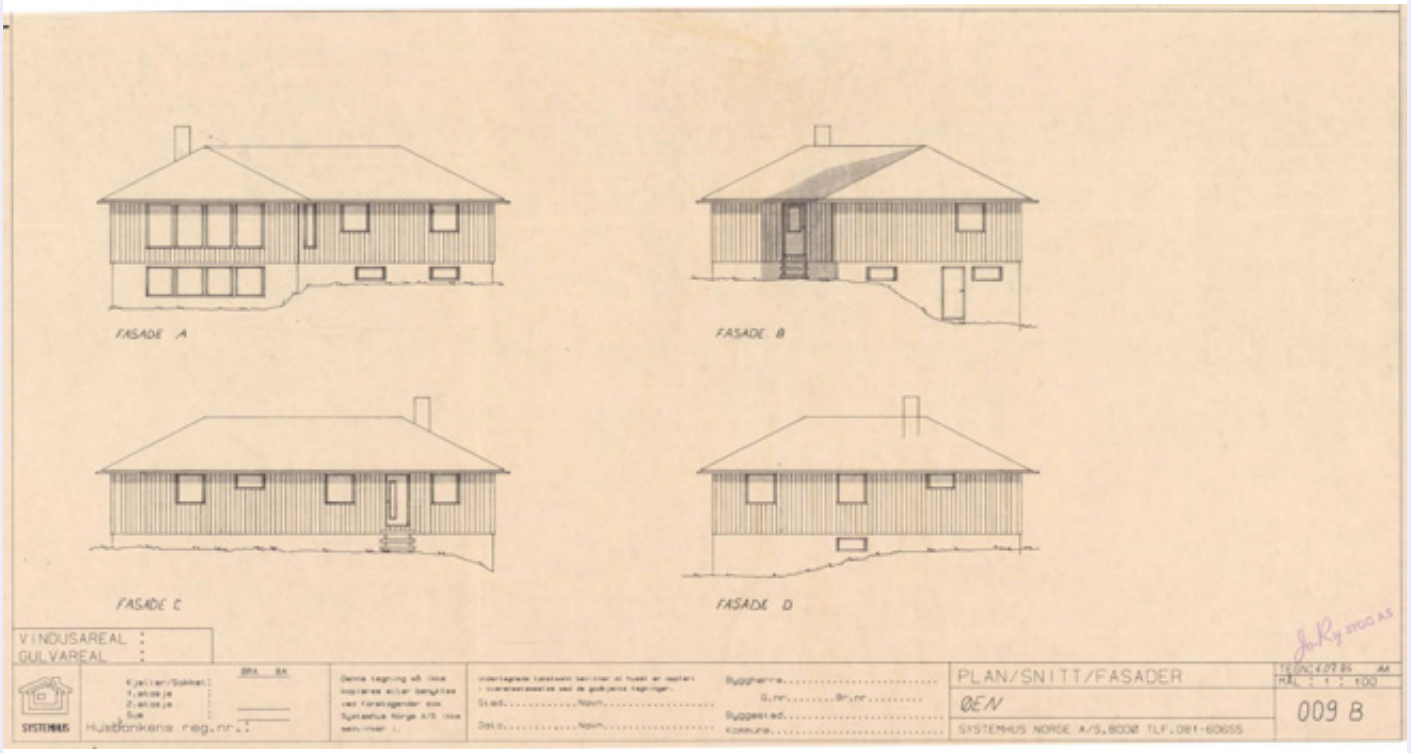
✗ Salg etter bustadoppføringslova
✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet.
✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
✗ Ved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

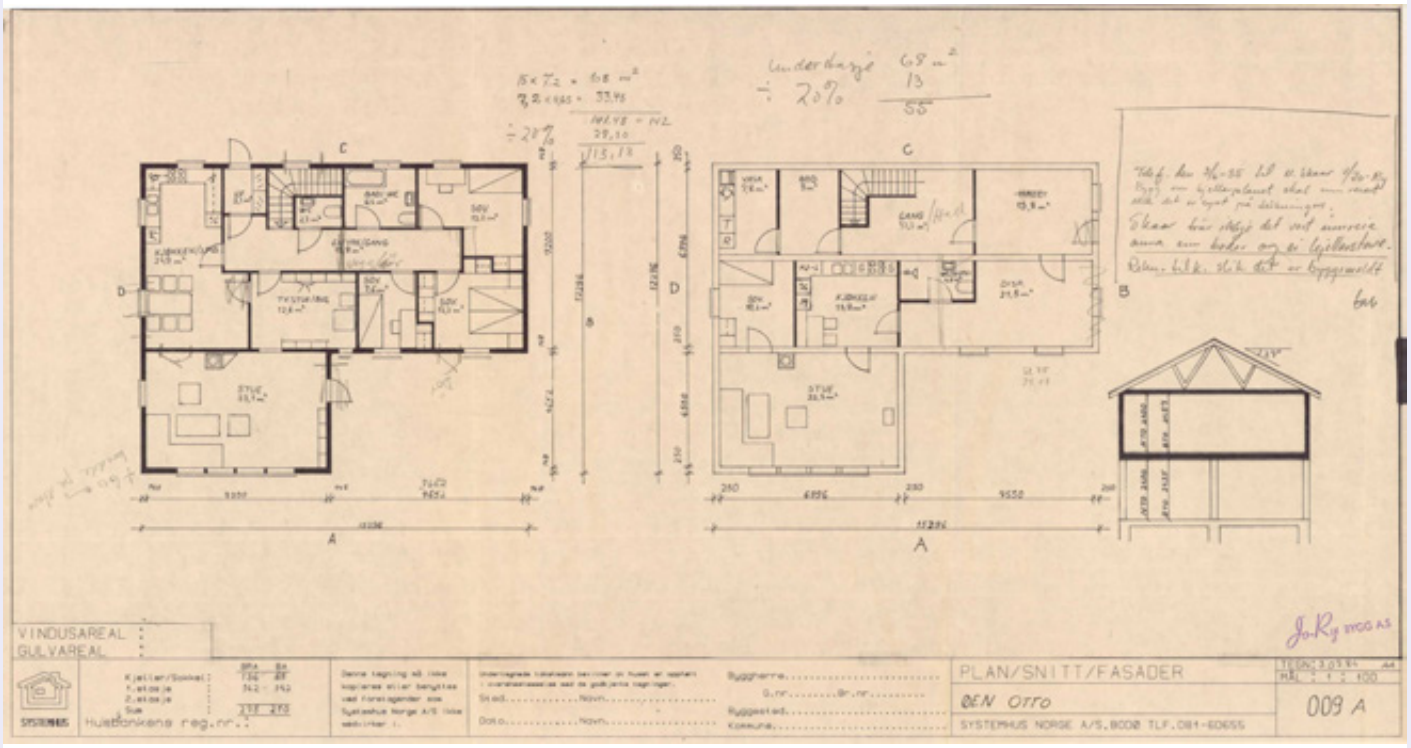
Er det noen begrensninger i dekningen?

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

Hvor gjelder forsikringen?

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


FASADE A
FASADE B
FASADE C
FASADE D
VINDUSAREAL :
GULVAREAL :
PLAN/SNITT/FASADER
ØEN
009 B
SYSTEMHUS NORGE A/S, 8002 TLF. 081-60655


PLAN/SNITT/FASADER
ØEN Otto
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655
009 A
VINDUSAREAL
GULVAREAL

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

Kryss av for hva som skal meldes inn:

- [ ] Tilbygg inntil 15 m
- [x] Bygning mellom 15 - 50 m²

Underkategori (ett kryss):

- [x] Garasje eller eller uthus til bolig
- [ ] Garasje eller uthus til fritidsbolig
- [ ] Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv:

Informasjon om eiendommen:

Eier: Otto Gjen

Adresse: Afjordvegen 863

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 31

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 18

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA) Innvendig areal (areal innenfor ytterveggene)	44 m²	Dato for ferdigstillelse: (dag mnd.år) 30.7.18	30.07.2018

Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

Slik gjør du:

Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:

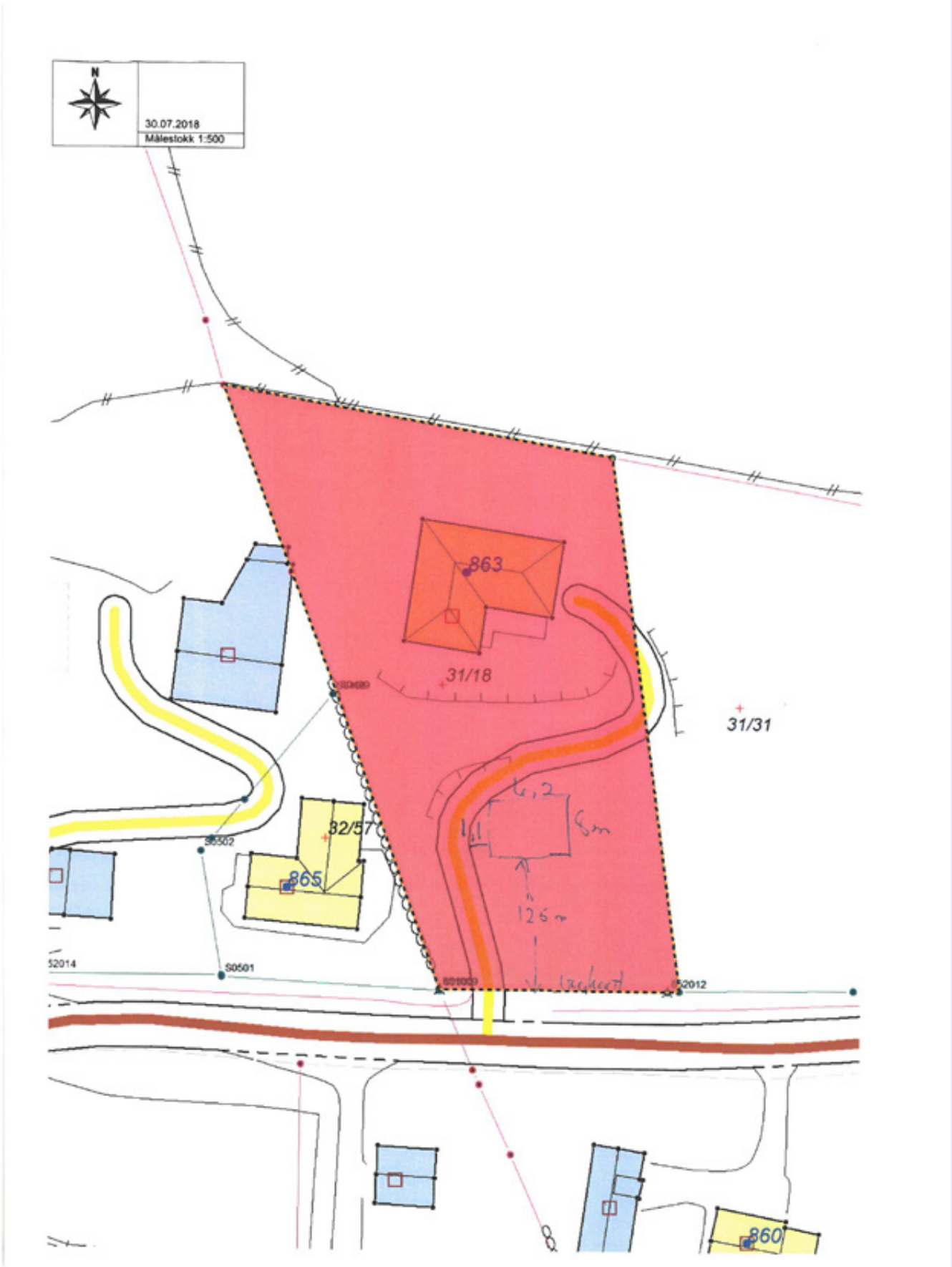
- et situasjonskart fra kommunen
- et kart fra kommunens nettside
- et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

Vi anbefaler at du:

- tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
- oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.

30.7 x Otto G —


N
30.07.2018
Målestokk 1:500
863
31/18
31/31
32/57
865
860
S0501
S2012
S2014
6,2
6m
12,6 m

ambita

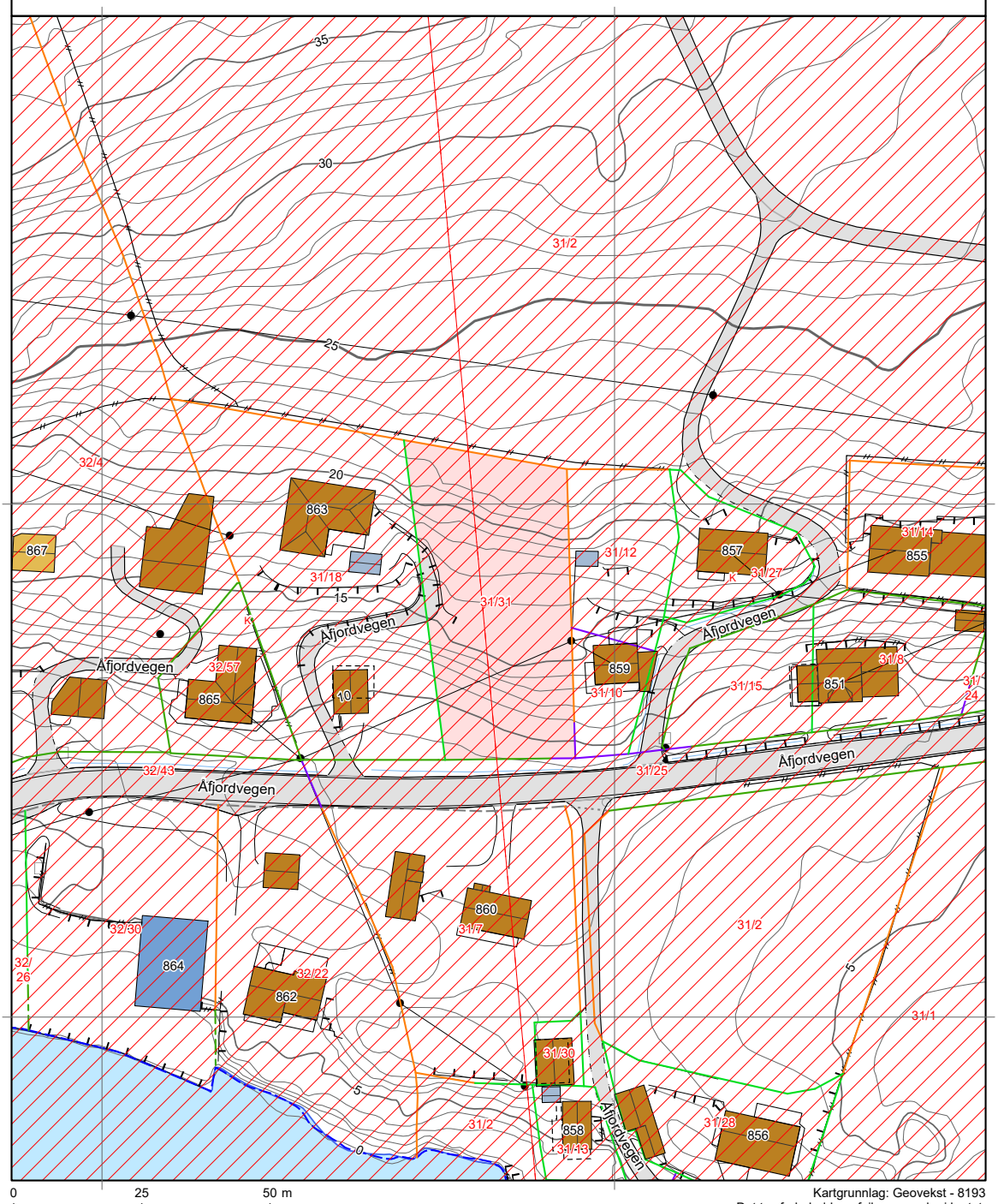
Kommune: 4637 Hyllestad
Eiendom: 4637/31/31/0/0

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: 17.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4637 - HYLLESTAD
Gårdsnummer:	31
Bruksnummer:	18

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.04.2026 kl. 10:42
Produsert av:	Idar Førde Blom - 4637 Hyllestad
Attestert av:	Hyllestad kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HEIMLY
Etableringsdato:	17.06.1974
Skyld:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 31 / 18	2 360,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180892	BYGSTAD BIRGER		Åfjordvegen 863 6958 SØRBØVÅG	1 / 2
Hjemmelshaver		041093	MEIER IDA		Åfjordvegen 325 6958 SØRBØVÅG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		180892	BYGSTAD BIRGER		Åfjordvegen 863 6958 SØRBØVÅG	
Eier registrert hos Skatteetaten		041093	MEIER IDA		Åfjordvegen 325 6958 SØRBØVÅG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6794186	294839		2 360,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4637 - 31/18 1413 - 31/18		
Skylddeling	17.06.1974				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1413 - 31/7	0	
		Mottaker	1413 - 31/18	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.06.2018	Tinglyst	26.06.2018	jorgmari	26.06.2018
Kart- og delingsforretning	18/358	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1413 - 31/7	-1 683,5	
		Mottaker	1413 - 31/31	1 683,5	
		Berørt	1413 - 31/2	0	
		Berørt	1413 - 31/10	0	
		Berørt	1413 - 31/12	0	
		Berørt	1413 - 31/18	0	
		Berørt	1413 - 31/25	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åfjordvegen	1015	863			Grunnkrets	0110	Øen	Nei
						Stemmekrets:	1	HYLLESTAD	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07110901	Hyllestad	
				6794199	294842	Postnr.område:	6958	SØRBØVÅG	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	9 917 667		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	278	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	11.09.1984
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	03.05.1985
	Nord: 6794194	Øst: 294840	Bruksareal totalt:	278	Avløp:		Tatt i bruk:	17.06.1988
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	142	0	142	0	0	0
U01	0	136	0	136	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1015 Åfjordvegen 863	H0101	Bolig	278	4	Kjøkken	1	2	31/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØEN OTTO		6958 SØRBØVÅG

Bygningsnr:	300 724 419		Bebygd areal:	44	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	44	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt:	30.07.2018	
	Nord: 6794165	Øst: 294849	Bruksareal totalt:	44	Avløp:		Igangsettingstillatelse:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	44	44	0	0	0

Bruksenheter

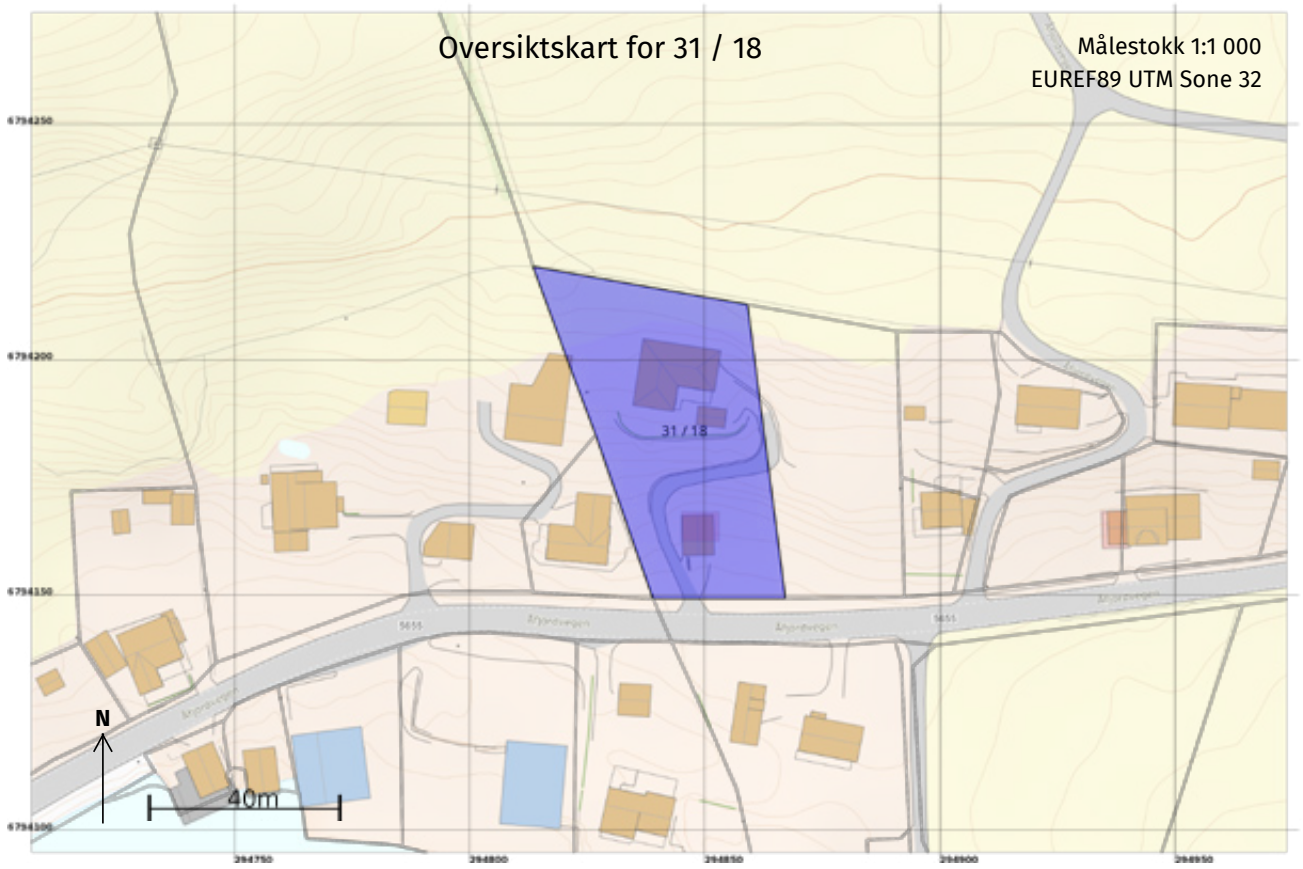
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/18

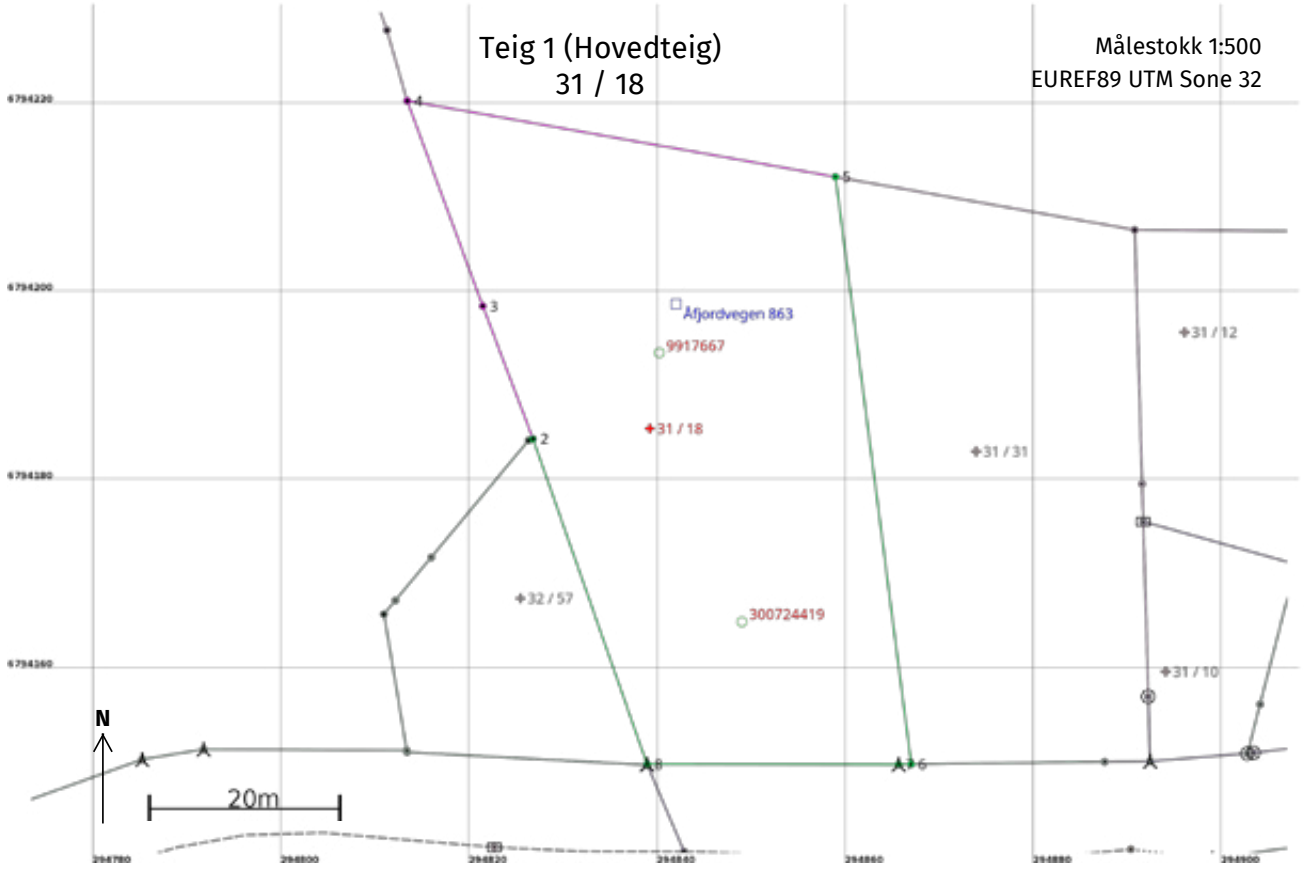
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	061248	ØEN OTTO MAGNUS		

Oversiktskart for 31 / 18

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
31 / 18
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
Åfjordvegen 863
9917667
31 / 18
31 / 12
31 / 31
32 / 57
300724419
31 / 10
N
20m

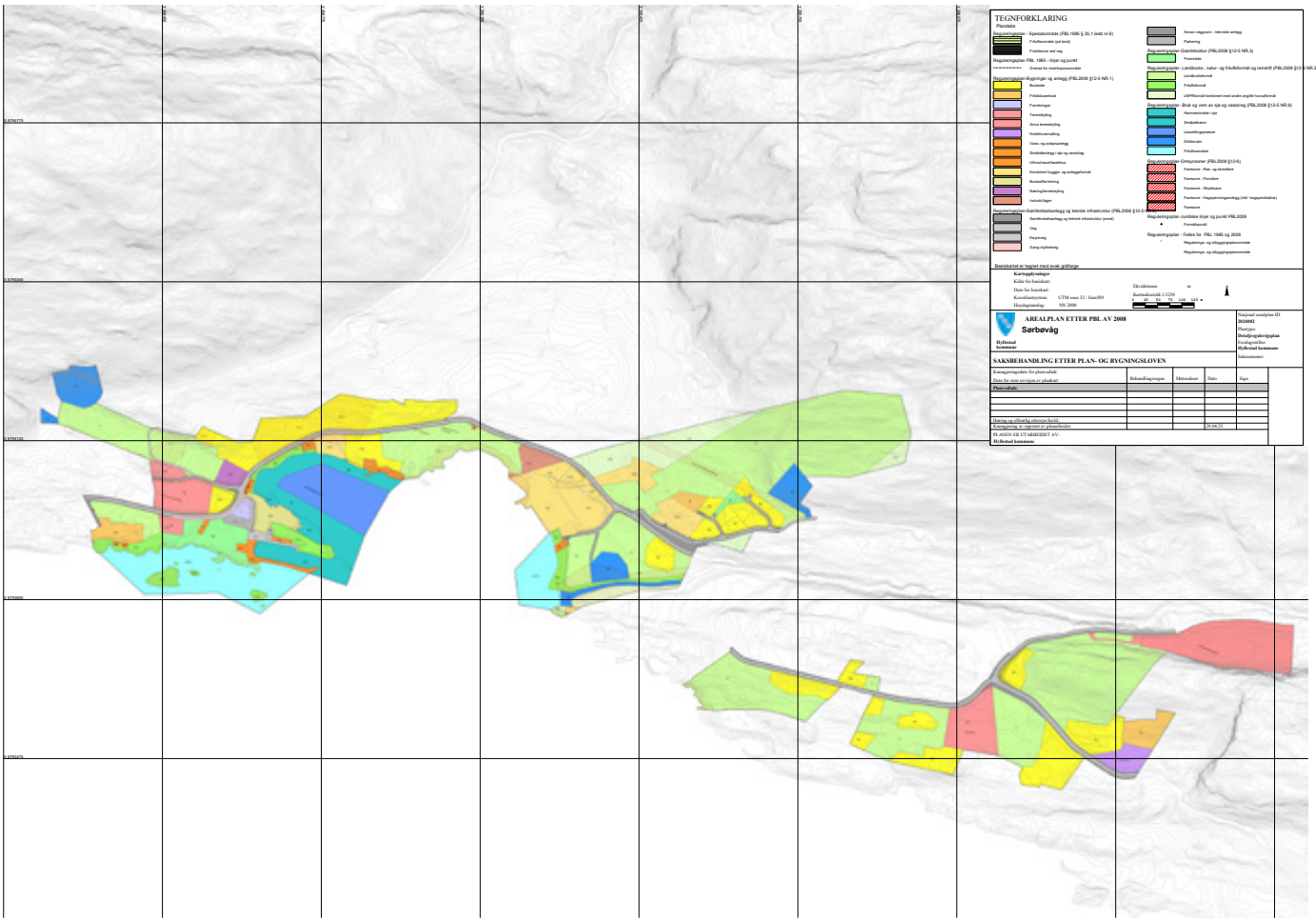
Areal og koordinater

Areal: 2 360,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6794186 **Øst:** 294839

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6794150,16	294838,90		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			36,59				
2	6794184,69	294826,80		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			15,06				
3	6794198,77	294821,46	Steingjerde	Steingjerde	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			23,22				
4	6794220,56	294813,43		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			46,19				
5	6794212,49	294858,91		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			62,85				
6	6794150,16	294866,96		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			1,33				
7	6794150,14	294865,63		Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			26,71				
8	6794150,16	294838,92		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			0,02				


TEGNFORKLARING
Arealplan
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Sørbøvåg
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav



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

Med Boligkjøperforsikring PLUSS får du en utvidet advokatforsikring

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

Hva koster det?

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

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

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

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

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

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

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

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



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

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

Korleis kome i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

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

- Irene

Den korte vegen til eigen bustad

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

Du finn oss der du føler deg heime.

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

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Åfjordvegen 863, 6958 SØRBØVÅG
Gnr 31, bnr 18, , Gnr 31, bnr 31, , i Hyllestad kommune.
Oppdragsnr. 2000260090 / 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 2000260090
Sist oppdatert 09.06.2026

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF

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

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no