

# Sunnfjord

Yndestad 15, 6977 Bygstad



## Prisantydning

2.400.000,- + omk.

# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	18
Nøkkelinformasjon . . . . .	21
Viktig informasjon . . . . .	27
Dokumenter . . . . .	28
Budskjema . . . . .	75



# Fakta om boligen

Prisantydning:  
2.400.000,- + omk.

Byggeår:  
1966

Areal:  
BRA-i: 246m<sup>2</sup>  
BRA-e: 40m<sup>2</sup>  
TBA: 56m<sup>2</sup>.

Soverom:  
4

Tomt:  
Eiet, 1 167m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Parkering i frittstående dobbel garasje.  
Det er plass til flere biler på asfaltert tunplass ved boligen.

Kommunale avgifter:  
11 889,- pr. år.

Område:  
Sunnfjord - Gaular

Eiendomstype:  
Enebolig, eiet.

Adresse:  
Yndestad 15  
Postnr Poststed:  
6977 Bygstad





## Omkostninger for kjøper

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,-))

-----  
73 402,- (Omkostninger totalt)

-----  
2 473 402,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



## Kort om eiendommen

Romslig enebolig i landlige omgivelser i Bygstad. Eiendommen er utbygd med enebolig over 2 plan + loft oppført i 1966 med tilhørende frittstående garasje oppført i 1980. Boligen er jevnlig vedlikehold hvor det bla. er skiftet taktekke utvendig i 2014. Innvendig er boligen delmodernisert over tid og har varierende standard på overflater og innredninger.

Rundt boligen er det fint opparbeida hage med asfaltert innkjørsel, hage med plen, hekk og div. beplantning med bærbusker mm. Boligen vender mot sørvest og har gode solforhold.

Fra eiendommen er kort gangavstand til skule, barnehage og idrettshallen i Bygstad. Til dagligvarebutikk og småbåthavn er det ca. 1,5km.





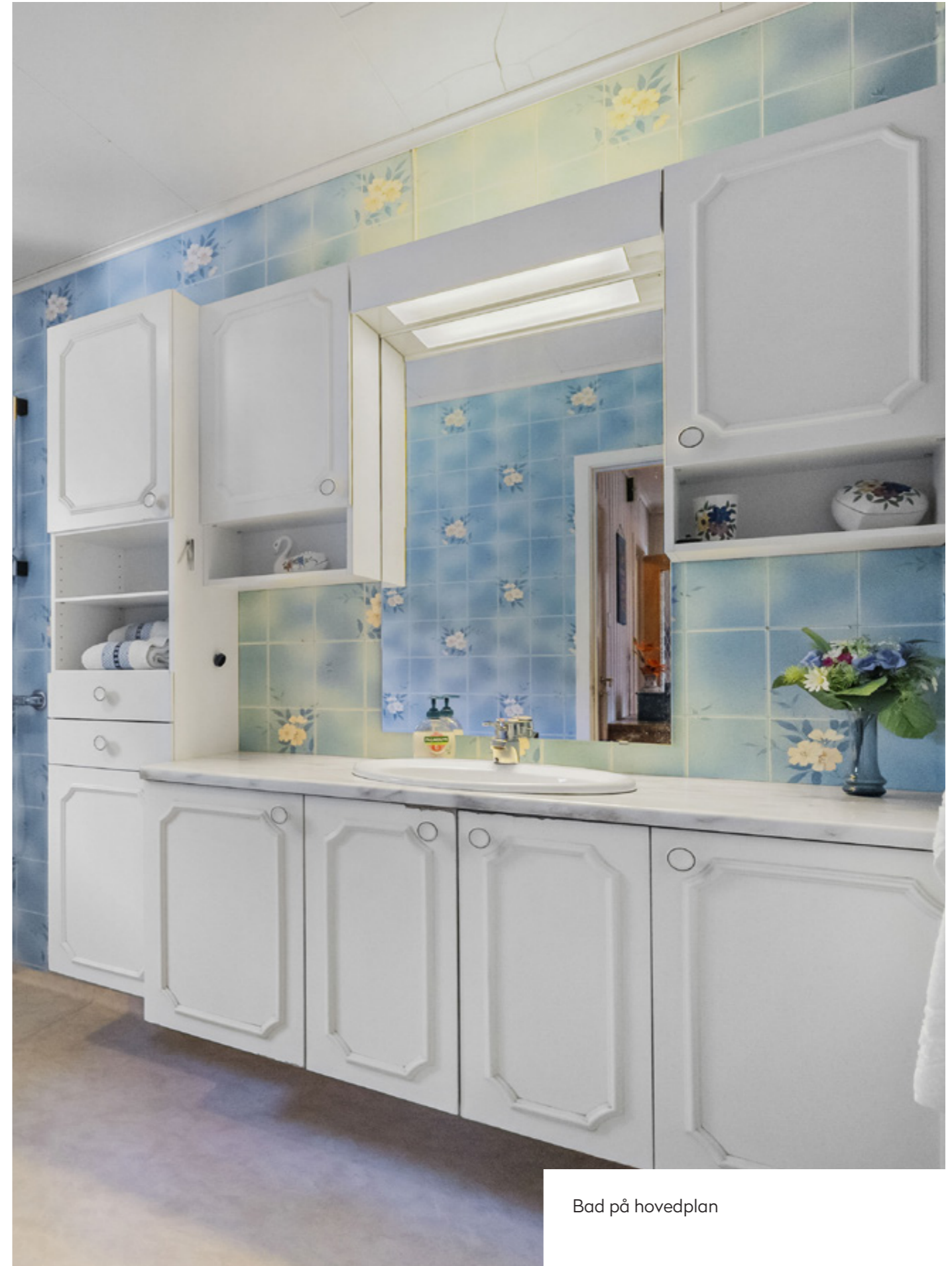
Fra stua er det adkomst ut til veranda som vender mot sør og har gode solforhold



Kjøkkenet ligger i tilknytning til stua på hovedplan



Separat vaskerom



Bad på hovedplan



Soverom nr.2 på hovedplan -  
boligen er i dag innreda med 4  
soverom



Hovedsoverommet har  
adkomst ut til veranda





Eiendommen har en fint opparbeida hage med plen, blomsterbed, hekk og div. annen beplantning

---

Eiendommen har en fint opparbeida hage med plen, blomsterbed, hekk og div. annen beplantning

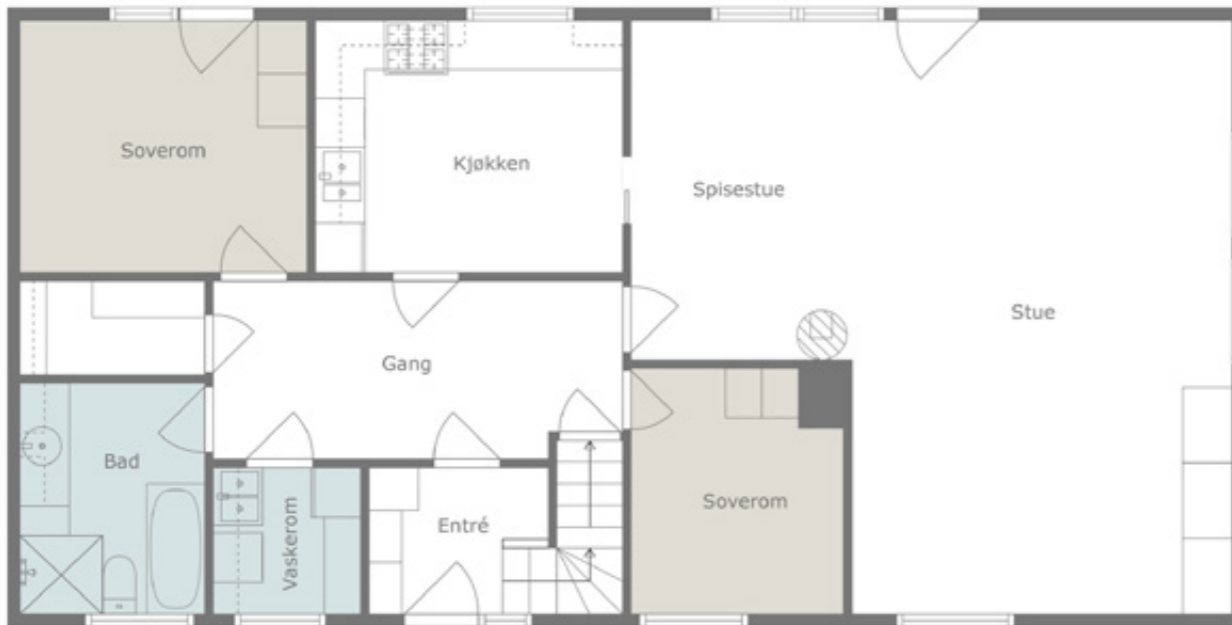


Bygstad skule, barnehage og idrettshall ligger like ved - kun en kort gåtur til andre sida av elva



# Plantegning

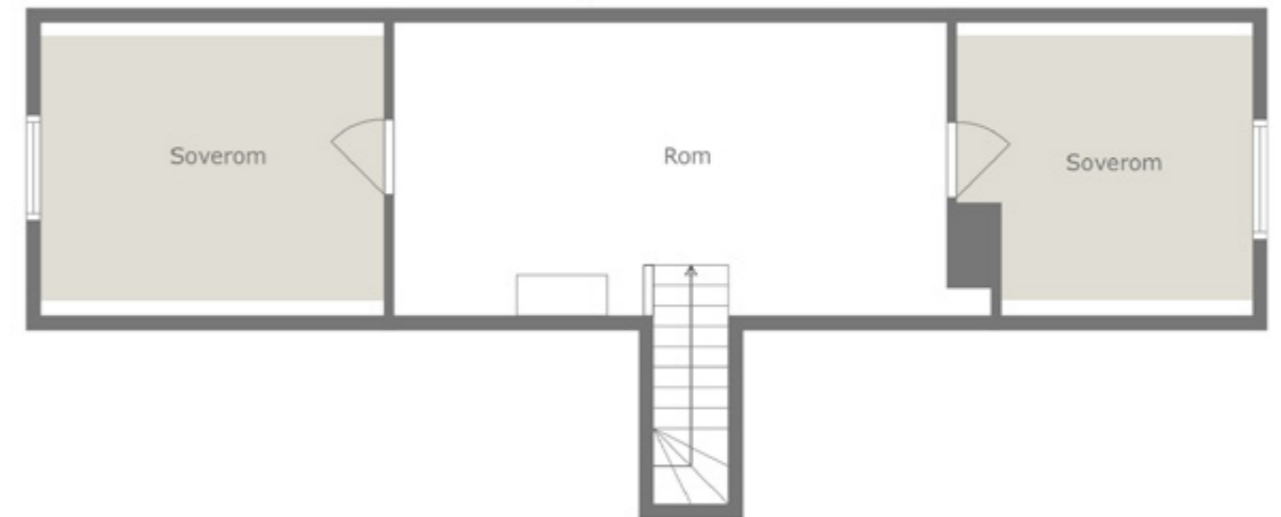
Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Målestørrelse for alle størrelser for en. 1:50.  
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Plantegning

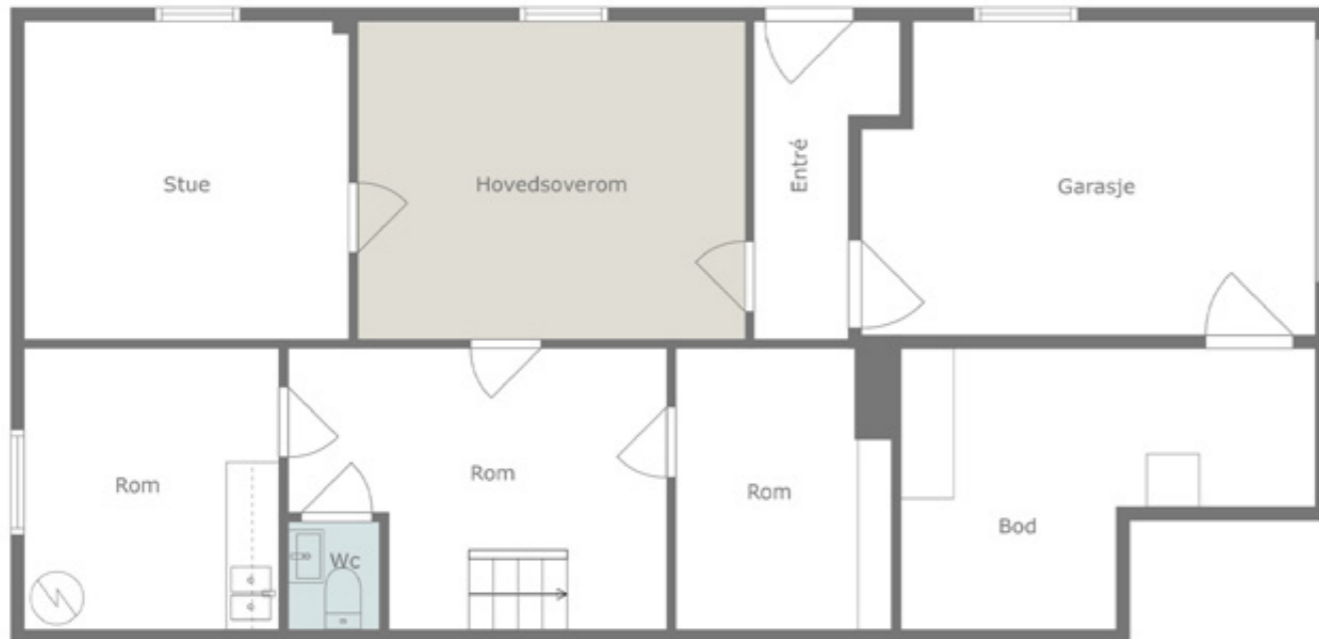
Oversikt over loftsetasjen



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Målestørrelse for alle størrelser for en. 1:50.  
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Plantegning

Oversikt over kjelleretasjen



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra faktisk. Målingene er ikke avvikende fra det som er avbildet og måler er ikke basert på den faktiske avviklingen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Nøkkelinformasjon

## Adresse

Yndestad 15  
6977 Bygstad

## Matrikkel

Gnr. 220 bnr. 12 i Sunnfjord  
kommune

## Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til i  
landlige omgivelser på  
Yndestad i Bygstad, Sunnfjord  
kommune.

Fra eiendommen er det kort  
gangavstand til skule,  
barnehage og idrettsanlegget i  
bygda. Til dagligvarebutikk og  
småbåthavn i Bygstad er det  
ca. 1,5km. Fra eiendommen er  
det også flere fine  
turmuligheter til bla.  
Kvamshesten.

Til kommunesenteret i Førde er  
det ca. 20km.

Adkomst til eiendommen via  
privat gårdsvei som deles med  
naboeiendommene.  
Vedlikehold av veien deles med  
disse.

Se kart i Finn-annonsen eller  
kontakt megler for nærmere  
veibeskrivelse.

## Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1966

## Bygninger og byggemåte

Eneboligen er oppført i  
tradisjonell konstruksjon i

forhold til byggeåret, samt  
tilbyggingsår i 1992.

Det er i tilstandsrapporten gjort  
følgende merknader med  
boligen, se liste under.  
Alle interessenter må sette seg  
grundig inn i tilstandsrapporten  
og øvrige vedlegg i  
salgsoppgaven før budgivning.

## TG3:

Utvendig - Dører  
Innvendig - Etasjeskille/gulv  
mot grunn  
Innvendig - Pipe og ildsted  
Våtrom - Underetasje >  
Vaskekjeller/teknisk rom >  
Generell  
Våtrom - 1.Etasje > Bad >  
Generell  
Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom >  
Generell  
Tekniske installasjoner -  
Branntekniske forhold  
Tomteforhold - Terrengforhold

## TG2:

Utvendig - Nedløp og beslag  
Utvendig - Veggkonstruksjon  
Utvendig - Takkonstruksjon/  
Loft  
Utvendig - Vinduer  
Utvendig - Balkonger, terrasser  
og rom under balkonger  
Innvendig - Overflater  
Innvendig - Radon  
Innvendig - Rom Under Terreng  
Innvendig - Innvendige trapper  
Innvendig - Innvendige dører  
Innvendig - Andre innvendige  
forhold  
Innvendig - Garasje

Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken -  
Overflater og innredning  
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken -  
Avtrekk Gå til side  
Spesialrom - underetasje -  
toalettrom - Overflater og  
konstruksjon  
Tekniske installasjoner -  
Vannledninger  
Tekniske installasjoner -  
Avløpsrør  
Tekniske installasjoner -  
Ventilasjon  
Tekniske installasjoner -  
Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner -  
Varmepumpe  
Tekniske installasjoner -  
Elektrisk anlegg  
Tomteforhold - Drenering  
Tomteforhold - grunnmur og  
fundamenter  
Tomteforhold - septiktank  
Tomteforhold - Andre  
tomteforhold

## TG IU (ikke undersøkt):

Våtrom - underetasje -  
vaskekjeller/teknisk rom -  
tilliggende konstruksjoner  
våtrom  
Våtrom - 1.etasje - bad -  
tilliggende konstruksjoner  
våtrom  
Våtrom - 1.etasje - vaskerom -  
tilliggende konstruksjoner  
våtrom  
Tomteforhold - utvendige  
vann- og avløpsledninger  
Tomteforhold - oljetank

## Byggemåte:

Grunnmuren er bygget opp av

betongstein med utvendig malt murpuss. Gulv i kjelleren er av betong mot grunn, delvis med tilfarargulv og delvis med trykkfast isopor med trefiberplater.

Etasjeskille mellom kjelleretasjen og hovedplan er bygd opp av betongdekke. Etasjeskille mellom hovedplan og loft er bygd opp av tredekke.

Ytterveggene over grunnmuren er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Taket har saltakform med innreda loft, bygget opp med plassbygd konstruksjon med isolerte skråtak. Utvendig taktekke med profilerte metallplater som ble skiftet i 2014. Takrenner og nedløp i metall. Det er montert snøfangere og stigtrinn på tak.

Vinduene på hovedplan og loftsetasjen har 2-lags glass i trekarmen. Vindu i kjelleretasjen og vaskerom med koplaga glass i trekarmen. Inngangsdører og verandadør i trevirke med glassfelt.

Fra stua på hovedplan er det adkomst ut til veranda i trevirke og delvis betongdekke, totalt areal på ca.52m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet er det overbygd parti på ca. 4m<sup>2</sup>.

Pipa er oppført i teglstein med innvendig pussa og malte overflater. Heldekkende beslag over taket som ble montert ny i 2014.

Sanitæranlegget har vannrør av kobber og delvis plast med rør i rør system. Avløpsrør i plast og delvis soil. Varmtvannsbeholder 144L er plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig skjult ledningsnett og fordelingstavle med skru- og automatsikringer.

Byggemåte garasje oppført i 1980: Bygningen er oppført på grunnmurer i betong og betongstein, med pussa overflater. Gulv på grunn av betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel, og mot terreng av betong/betongstein.

Taket har saltakform bygget opp med sperrekonstruksjon med undertak av armert plastfolie. Utvendig tekke av profilerte metallplater. Takrenner og nedløp i metall.

Vindu med enkle glass i trekarmen. 2stk. garasjeporter i trevirke.

Det er installert el-anlegg.

### Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '286 kvm består av:  
- BRA-i (internt bruksareal): 246 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 40 kvm  
- TBA (terrasse-/balkongareal) 56 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:  
- BRA-i: 107 m<sup>2</sup>  
- Innhold: Stue, to soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod, vindfang og gang  
- TBA: 56 m<sup>2</sup> (veranda)

Andre etasje:  
- BRA-i: 42 m<sup>2</sup>  
- Innhold: Gang m/trapp, 2 soverom.

Underetasje:  
- BRA-i: 97 m<sup>2</sup>  
- Innhold: Gang m/trapp, kjellerstue, kjellerstue 2, vaskekjeller/teknisk rom, WC, vindfang, garasjerom, fyrrom og 2 boder.

Garasje  
BRA 40 m<sup>2</sup>: Garasjeplass

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

### Møblering / utstyr

Vaskemaskin og kombiskap kjøl/frys følger ikke med, øvrige hvitevarer følger med. Lysekroner i stua på hovedplan følger ikke med.

### Innvendige overflater og innredninger

Overflater  
Innvendige gulv har overflater med belegg, heltregulv, laminat og malt betong. Veggene har malt- og ubehandla trepanel, tapetserte plater og malt murpuss. I himlingene er det malt trepanel og malte plater.

I garasjerom i kjelleren er det ubehandla betong på gulv, vegger med malt murpuss og trefiberplater. I himlingene er det malt murpuss.

Innvendig trapp mellom hovedplan og loft i trevirke med malte overflater. Trapp til kjelleretasjen er av betong med malte overflater.

Kjøkken  
Kjøkkenet har en romslig innredning med over- og underskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har opplegg for frittstående hvitevarer og ventilator i overskap ved komfyr.

Våtrom  
Badet ligger på hovedplan og

har gulv med belegg med varmekabler. På veggene er det belegg og i himling malte trefiberplater. Badet er innreda med klosett, badekar, baderomsinnredning med servant, speil og belysning. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

Vaskerom  
Vaskerom på hovedplan har belegg på gulv, vegger med finert interiørpanel og himling med malte plater. Innredningen har slette fronter og skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin.

Vaskekjeller/teknisk rom  
Gulv er av ubehandla betong, vegger med malt murpuss og himling med malt betong. Rommet er innreda med vaskeromsinnredning og skyllekar i stål.

WC  
Toalettrom i kjelleren har gulv med belegg, vegger med tapetserte overflater og himling med malte trefiberplater. Det er innreda med gulvmontert klosett og servant.

### Oppvarming

Vedovn i stua på hovedplan. Luft til luft varmepumpe i stua på hovedplan. Panelovner på enkelte rom. Varmekabler i gulv på bad.

### Parkering

Parkering i frittstående dobbel garasje. Det er i tillegg en integrert garasje i underetasjen på bolighuset, men denne er brukt til bodplass.

Det er plass til flere biler på asfaltert tunplass ved boligen.

### Areal og eierform

Areal: 1 167 kvm,  
Eierform: Eiet tomt

### Tomt og hage

Tomta er fint opparbeida med asfaltert veg og tunplass på oppsiden av boligen, hage med plenarealer, blomsterbed, hekk og annen beplantning. Det er terrasser i trevirke langs nord-, øst- og sør-fasaden på boligen.

Det er nedgravd oljetank på tomta på 3000L. Tidligere eier sendte i 2017 inn skriftlig melding til Gaular kommune om at tanken er tømt og tatt ut av drift, se vedlagt skriv i salgsoppgaven. Selger har ikke kjennskap til om dette er tilfelle, men det foreligger ingen påbud vedr. dette pr. dags dato.

### Eier

Sveinung Leon Lunde  
Norunn Lunde Furnes  
Knut Helge Lunde  
Leif Bjørn Lunde

**Vei, vann og avløp**

Fra offentlig veg (avkjøring ved Bygstadvegen) er det ca. 150m privat veg fram til eiendommen. Veggen deles med nabo-eiendommene som ligger lenger inne, og kostnader til vedlikehold deles med disse.

Privat vannforsyning fra bekk. Vannkvaliteten ble sist testet i 2014, se vedlegg fra SunnLab i salgsopp-gaven. Eiendommen har rett til å kunne hente vann og ha vannledning på hovedbruket.

Avløp til egen septikkumme med kommunal tømning.

**Reguleringsplan**

Eiendommen ligger i LNF-område. Link til kommuneplan: <https://www.arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590?knr=4647&gnr=220&bnr=12>

**Tinglyste rettigheter og servitutter**

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:

1964/2861-3/55 Bestemmelse om gjerde  
26.11.1964

1984/1660-1/55 Jordskifte  
19.03.1984  
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste rettigheter til eiendommen:

Rettigheter på 4647-220/1  
Rettigheter i eiendomsrett  
1964/2861-2/55 Bestemmelse om vannrett  
26.11.1964  
rettighetshaver:Knr:4647  
Gnr:220 Bnr:12  
Bestemmelse om vann/  
kloakkledning  
Bestemmelse om veg

**Ferdigattest**

Det foreligger ikke ferdigattest på noen av bygningene hos Sunnfjord kommune.

**Prisantydning**

2 400 000,-

**Beregnet total kostnad**

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 200,- (Boligkjøperforsikring  
HELP (valgfritt))  
202,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr  
pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
60 000,- (Dokumentavgift  
(forutsatt salgssum: 2 400  
000,-))

-----  
73 402,- (Omkostninger totalt)

-----  
2 473 402,- (Totalpris inkl.  
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Tilstandsrapport**

Utført av : Ole Christian Åsen  
Takstdato : 03.10.2024  
Markedsverdi : 2 400 000,-  
Teknisk verdi : 3 550 000,-

Formuesverdi : 949 702,-  
Sekundær formuesverdi :  
3 608 869,-  
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Gul -  
Energikarakter G

**Kommunale avgifter / renovasjon**

Kr. 11 889 pr. år  
Inkl. eiendomsskatt,  
branntilsyn og feiing, tilsyn  
avløpsanlegg,  
renovasjonsavgift og  
slamtømming til SUM.

**Oppgjør**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

**Meglernes vederlag og utlegg**

Markedspakke (Kr.13 900)  
Fotografering (Kr.5 000)  
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)  
Visninger (900,- pr. stk.)  
Panterett med urådighet -  
Statens Kartverk (Kr.500)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 2  
400 000,-) (Kr.45 000)  
Tilrettelegging (Kr.8 500)

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

**Arealangivelser i salgsopp-gaven**

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

**Andre opplysninger**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av budskjema på papir så lever dette personlig eller send det pr. epost [post@fjordmegler.no](mailto:post@fjordmegler.no).

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke bli formidlet videre til selger.

Megler skal, i den grad det er mulig, informere alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

**Overtagelse**

Avklares i forbindelse med budgivning. Eiendommen er klar for snarlig overtagelse.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Lov om hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre

kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Oppdragsansvarlig**

Fjordane Eiendomsmegling AS  
Fjellvegen 10  
6800 Førde  
Foretaksregistrert orgnr:  
992225173  
Ansvarlig megler:  
Christoffer Sæle Merkesvik

#### **Visning**

Husk påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

#### **Salgsoppgave datert**

04.10.2024

# Viktig informasjon

#### **NB!**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgiving», som er inntatt i salgsoppgaven.

# Tilstandsrapport

🏠 Einebustad  
📍 Yndestad 15, 6977 BYGSTAD  
📖 SUNNFJORD kommune  
# gnr. 220, bnr. 12



## Markedsverdi

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m<sup>2</sup> BRA-i: 246 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.09.2024    Rapportdato: 03.10.2024    Oppdragsnr.: 21700-1133    Referansenummer: TD1208  
Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS    Sertifisert Takstingeniør: Ole Christian Åsen    Vår ref: Ole Christian Åsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innan taksering, har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



### Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ole.christian@fordetakstkontor.no  
918 21 807



# 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 fuksøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELENE ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1966 og tilbyggingsåret 1992. Bustaden har hatt vanleg vedlikehald med nødvendig delmodernisering, men har del av konstruksjon, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret og tilbyggingsåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over avvik kommentert i rapporten må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg vesentleg under dagens krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

### Einebustad - Byggeår: 1966

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betongstein med malt murpuss.  
Golv mot grunnen av betong delvis med tilfarargolv og delvis med trykkfast isopor med trefiberplater.  
Etasjeskilje mellom underetasjen og 1. etasje av betongdekke.  
Etasjeskilje mellom 1.etasje og loftet av tredekke.  
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.  
Takkonstruksjon med saltakform og innreia loft, oppbygd av plassbygd konstruksjon med isolerte skråtak og undertak av folie.  
Taktekking av profilerte lakkerte metallplater.  
Takrenner og nedløp av plast og lakkert metall.  
Vindskier og loddbord av malt treverk.  
Snøfangar og stigetrinn av lakkert metall.  
Vindu i 1.etasje og i loftet med malte trekarmar og 2-lags glas.  
Vindu i underetasjen og i vaskerommet med malte trekarmar og kopla glas.  
Inngangsdør med malt overflate, sidefelt og 2-lags glas.  
Inngangsdør i underetasjen med malt overflate og enkelt glas.  
Altandører med malt overflate og 2-lags glas.  
Frå stova er det utgang til terrasse med tredekke og betongdekke med malt treverk, ca 52m<sup>2</sup>.  
Overbygd inngangsparti med treterrasse med malt treverk, ca 4m<sup>2</sup>.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med belegg, heiltregolv, laminat og malt betong.  
Veggar med malt og ubehandla trepanel, malte og tapetserte plater og malt murpuss.  
Himlingar med malt trepanel, malte slette plater og malte trefiberplater.  
Trapp mellom 1.etasje og loftet av malt treverk med belegg og tepper i trinna.  
Trapp mellom 1.etasje og underetasjen av malt betong.  
Innvendige finerte dører.  
Plassbygde garderobeskap i eit soverom og i gangen i 1.etasje.

Garasje under tilbygget mot vest.  
Golv av ubehandla betong.  
Veggar med malt murpuss og ubehandla trefiberplater.  
Himling av malt murpuss.  
Vippeport av malt treverk.  
El.anlegg er installert.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad.  
Golv med varmekablar og belegg, veggar med belegg og himling med malte trefiberplater.  
Baderomsinnreiing med profilerte frontar og benkeplate av laminat med nedfelt servant.  
Golvmontert toalett, badekar og vegghengt dusjgarnityr.  
Mekanisk avtrekksvifte i ytterveggen.

Vaskerom.  
Golv med belegg, veggar med finert interiørpanel og himling med malte plater.  
Vaskeromsinnreiing med slette frontar og skyljekar av plast med opplegg for vaskemaskin.  
Naturleg ventilert.

Vaskekjellar/teknisk rom.  
Golv av ubehandla betong, veggar med malt murpuss og himling med malt betong.  
Innreiing med slette frontar og skyljekum i benkebeslag av stål.  
Naturleg ventilert.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med profilerte frontar og benkeplate av laminat med nedfelt stålvaske.  
Frittstående kvitevarer.  
Ventilator i kjøkkenet.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom.  
Golv med belegg, veggar med tapetserte plater og himling med malte trefiberplater.  
Golvmontert toalett, vegghengt servant og veggmontert panelomn.  
Naturleg ventilert.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Peisomn i stova.  
Pipe av teglstein innvendig med malt murpuss og utvendig med heildekkande beslag.  
Luft til luft varmepumpe i stova.  
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.  
Sanitæranlegg med vassrør av kopar og rør-i-rør system.  
Avløpsrør av plast og soilrør.  
Varmtvasstank på 144 liter plassert i vaskekjellaren.  
Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon i 1.etasje, synleg installasjon i loftet og i underetasjen.  
Sikringsskap med skrusikringar og automatsikringar.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	286 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	246 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Einebustad

- Det foreligger ikke tegninger

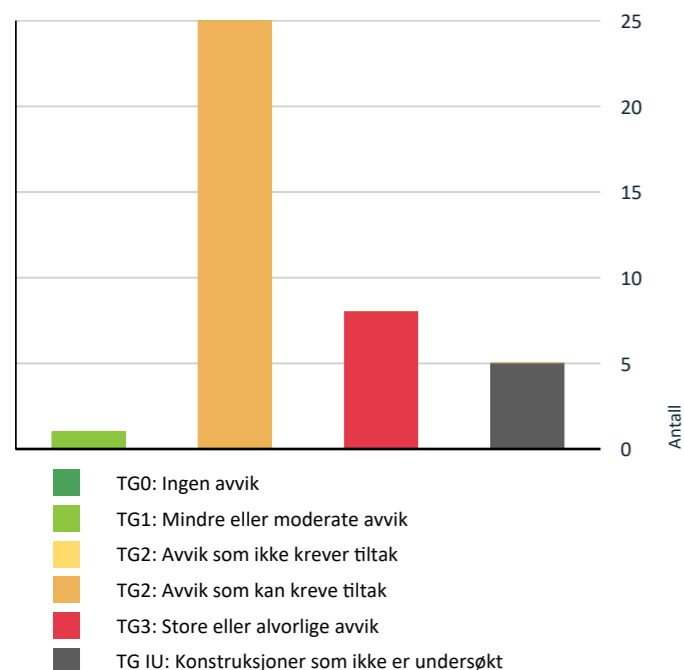
Det er ikkje framlagt teikningar av bygningen.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

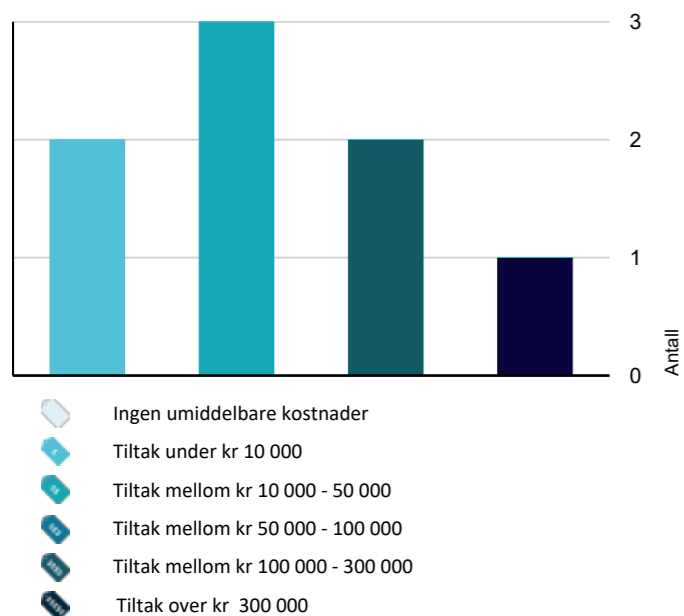
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For garasjen vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

### Oppsummering av avvik

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

#### Einebustad

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskekjellar/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > Underetasje > Vaskekjellar/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
  - Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EINEBUSTAD



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Kilde: Eigenerklæring

**Anvendelse**  
Bustad

### Tilbygg / modernisering

1991- Utviding av stove med tilbygg over garasjen mot vest.

2006-2016- Skifting av nokre vindu

2022- Ny vasspumpe.

2014- Ny takteking, nye takrenner av metall, snøfangerar og stigetrinn.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av profilerte lakkerte metallplater frå 2014.  
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert metall frå 2014.  
Takrenner av plast på takoverbygget for inngangsdøra.  
Vindskier og loddbord av malt treverk.  
Snøfanger og stigetrinn av lakkert metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje flugenetting bak kassekledningen langs rafta og bak kassekledningen i gavlane.  
Slitt overflatebehandling på vindskiene.  
Impregnerte loddbord er ikkje overflatebehandla.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik.  
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liggande kledning langs terrassen mot sør er råteskadd med naturleg årsak i manglande ventilering.  
Flekkvise råteskade i ståande kledning på veggen langs terrassen mot sør.

Råteskade i nokre hjørnebord.  
Utvendig kledning er ikkje ventilert og vil difor ha auka vedlikehaldsbehov.  
Klatreplanten på veggen ved inngangspartiet kan medføre skade på kledningen og kassekledningen.  
Kledningen har svertesopp og slitt overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte råteskadd kledning og hjørnebord.  
Ved eventuell skifting av kledning bør ventileringa aukast.  
Klatreplanten bør fjernast for å unngå skade på kledningen.  
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med saltakform og innreia loft, oppbygd av plassbygd konstruksjon med isolerte skråtak.  
Undertaket er i høve til framvist faktura av folie.  
Isolerte kott bak kneveggane.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenkledd og kunne difor ikkje kontrollerast.  
Del av utvendig kassekledning mot nord har ikkje spalte for ventilering.  
Ventilasjonskanalen frå himlinga i vaskerommet har avkast i eit kott, kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå.  
Nokre fuktmerke i trepanelen langs rafta i kotta. Fuktmåling med piggar i merkene gav ikkje utslag på fukt under synfaringa.  
Del av rupanelen i eit kott er fjerna og erstatta med gjenbrukte trefiberplater. Trefiberplatene har nokre fuktmerke, men det vart ikkje målt fukt i platene under synfaringa.  
Veggventilane i kotta mot tilbygget er blenda. Kotta har difor avgrensa ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon for oppbygging av takkonstruksjonen må om mogleg framleggast.  
Etablere spalte i kassekledningen for auka ventilering.  
Ventilasjonskanalen med avkast i kottet bør førast over tak for å unngå kondens og fuktskade. Sjå i tillegg punkt under "ventilasjon".  
Betre ventilering bør etablerast i kotta for å unngå kondens og fuktskade.

### TG 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas frå 1980, 1983 og 1992.  
Nokre vindu i stova med ukjent alder, truleg frå 1970-talet.  
Nokre vindu i 1.etasje og i loftet frå perioden 2006 til 2016.  
Vindu i underetasjen og i vaskerommet med malte trekarmar og kopla glas frå byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nokre vindu med råteskade og punktert glas.  
Det er ikkje dryppkant på innfelt listverk over vassbretta.  
Manglande dryppkant kan medføre fuktopptrekk i listverk og underkarm med følgjeskade.  
Fuktmerke i nokre vinduskarmar, truleg frå kondensering på glasruta grunna manglande ventilering.  
Vindu med kopla glas har riss og krakelering i utvendig kitting og slitt overflatebehandling.  
Vindua frå byggeåret og 1970 og 1980 talet har oppnådd forventa brukstid og har slitt overflatebehandling.  
Vindua frå 1992 har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindu med råteskade og punktert glas.  
Vindu med 2-lags glas produsert før 1985 kan innehalde miljøgifter og må ved ei eventuell sanering behandlast som spesialavfall.  
Etablere dryppkant over innfelt listverk over vassbretta for å unngå skade.  
Tiltak for kondensering er kommentert under "ventilasjon".  
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

### TG 3 Dører

Inngangsdør med malt overflate, sidefelt og 2-lags glas frå 1984.  
Inngangsdør i underetasjen med malt overflate og enkelt glas frå byggeåret.  
Altandør i soverommet og i stova i 1.etasje med malt overflate og 2-lags glas frå 1992.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandørene har flekkvise råteskade, lause og værslitte panelbord.  
Inngangsdøra i 1.etasje har slitt overflatebehandling.  
Inngangsdøra i underetasjen har slitt overflatebehandling og riss i utvendig tettefuge mot grunnmuren.  
Dørene med 2-lags glas har oppnådd over halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder på 2-lags glas.  
TG3 er sett med omsyn til råteskade dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte altandører med råteskade.  
Flikking av riss i fuga rundt inngangsdøra i underetasjen.  
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Inngangsdør 1.etasje

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det utgang til terrasse med tredekke og betongdekke med malt trekkverk, ca 52m<sup>2</sup>.  
Overbygd inngangsparti med treterrasse med malt trekkverk, ca 4m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Handlistene på rekkverket for terrassen mot sør og aust har flekkvise råteskade.  
Tredekke mot sør og aust er værslitt med nokre sprukne terrassebord.  
Rekkverket mot sør og aust har slitt overflatebehandling, retningsavvik og er bevegeleg nokre plassar.  
Retningsavvik i tredekke ved endeveggen mot aust.  
Rekkverk og tredekke ved inngangspartiet har slitt overflatebehandling.  
Rekkverkshøgda for terrassen mot sør og aust er målt til 0,87 meter, dagens krav er minimum 1 meter.  
Rekkverk med høgde under 0,9 meter stettar heller ikkje tidlegare føreskrifter sine krav til høgde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte råteskade handlister og værslitte og sprukne terrassebord.  
Utbetring av retningsavvik i tredekke og rekkverk.  
Rekkverka bør oppgraderast til dagens krav.  
Vedlikehald med overflatebehandling.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Golv med belegg, heiltregolv, laminat og malt betong.  
Veggar med malt og ubehandla trepanel, malte og tapetserte plater og malt murpuss.  
Himlingar med malt trepanel, malte slette plater og malte trefiberplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Nokre lause tapetskøyter grunna dårleg heft mot underlaget.  
Nokre fuktmerke i himlingen i stova.  
Sotbelegg på del av vegg og himlingen i stova.  
Avskalling av maling i himlingen ved taklampa i kjøkkenet.  
Muggsopp i nedre del av ytterveggen i eit soverom i 1.etasje og langs del av golvlisterne ved ytterveggen i stova.  
Skade i betongdekket/himlinga i fyrrommet.  
Overflatene har naturleg elde og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrert muggsopp langs nokre ytterveggar bør konstruksjonen kontrollerast for eventuell kuldebru og luftlekkasje. Sjå i tilegg punkt under "ventilasjon".  
Modernisering av overflater ved behov.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av betong delvis med tilfarargolv og delvis med trykkfast isopor med trefiberplater.  
Etasjeskilje mellom underetasjen og 1. etasje av betongdekke.  
Etasjeskilje mellom 1.etasje og loftet av tredekke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling med piggar i tilfarargolvet i vindfanget i underetasjen vart det målt fuktkvote på over 27% som viser at treverket er metta med fukt. Registrert fuktnivå vil medføre fuktskade.  
Isopor i himlinga i fyrrommet og i vaskekjellaren er ikkje dekkja med brannhemmande materiale.

Det er registrert høgdskilnad på 30mm gjennom heile rommet i gangen i underetasjen.

Det er registrert høgdskilnad på 20mm gjennom heile rommet i eit soverom i loftet.

Det er registrert høgdskilnad på 15mm gjennom heile rommet i ei stove i underetasjen.

TG3 er sett med omsyn til registrert fuktnivå i tilfarargolvet og standardens sine toleransekrav til nivåskilnad i golv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilfarargolvet i vindfanget bør fjernast.

Dekke isopor med brannhemnade materiale for å unngå utvikling av giftige gassar ved brann.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp.

Kostnaden for retting av golv i eldre bygningar som dette overstig for dei fleste nytteverdien av å utbedre det.

Ved eventuell rehabilitering kan oppretting vurderast.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Radon

I NGU sine temakart for aktsomheitssoner for radon er området merka med faregrad "moderat til lav"

Link til temakart : <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikkje utført med radonsperre og det er ikkje utført radonmåling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

## TG 3 Pipe og ildsted

Peisomn i stova frå 2022.

Pipe av teglstein med sideløp for ventilasjon, innvendig med malt murpuss og utvendig med heildekkande beslag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feieluka har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 300 mm til brennbart materiale.

Nokre fuktskjoldar og avskalling av maling på pipa ved gjennomføringa i takkonstruksjonen i loftet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere eldfast materiale over brennbart materiale som er nærare feieluka enn 300mm.

Pipegjennomføringa bør kontrollerast for eventuell lekkasje.

Vedlikehald med overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Fyrrommet, boda, gangen, toalettrommet og vaskekjellaren har ytterveggar under planert terreng.

Veggane er utført med murpussa og malte overflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag i murpussa veggjar med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.

Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje forventast at det er kapillarbrytande sjikt eller anna fuktsikring av konstruksjonane som ligg på og under terrenget.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivået gjev grunn til å overvåke konstruksjonen jamnleg for å sjå utviklinga over tid, og eventuelt utføre tiltak for å unngå fukttransport.

Sjå i tillegg punkt under "ventilasjon"

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etasje og loftet av malt treverk med belegg og tepper i trinna.

Trapp mellom 1.etasje og underetasjen av malt betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har ikkje handlist langs veggjen i trappeløpa.  
Rekkverkshøgda i trappene er målt til 80cm, dagens krav er minimum 90cm.

Opningane i rekkverket på trappa til loftet er målt til 11cm, dagens krav er maks 10cm.

Horisontal opning i rekkverket på trappa til underetasjen er målt til 30cm, dagens krav er maks 20mm for å hindre klatring.

Frihøgden i trappene er målt til 1,6 og 1,82 meter, dagens krav er minimum 2 meter.

Trappene har naturleg elde og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere handlist langs veggjen i trappeløpa.

Føreskriftene for høgde og opningar i rekkverket har ikkje tilbakevirkande kraft. Oppgradering av trappene er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til sikkerheit.

Det må takast bruksmessig omsyn til låg frihøgde fram til ei eventuell oppgradering.

Vedlikehald med overflatebehandling.

## TG 2 Innvendige dører

Finerte dører frå byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nokre dører tar i karmen.

Dørene er frå byggeåret med naturleg elde og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tar i karmen.

Vedlikehald med overflatebehandling.



## TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap i eit soverom og i gangen i 1.etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapa har naturleg elde og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling.

## TG 2 Garasje

Garasje under tilbygget mot vest.

Golv av ubehandla betong.

Veggjar med malt murpuss og ubehandla trefiberplater.

Himling av malt murpuss.

Vippeport av malt treverk.

El.anlegg er installert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Porten har slitt overflatebehandling og nokre værslitte panelbord.  
Betongsteinen rundt portopningen har nokre skadar.

Vedlikehald med overflatebehandling.

Skifte værslitte panelbord.

Utbetring av skader i betongsteinen ved portopningen.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEKJELLAR/TEKNISK ROM

## TG 3 Generell

Vaskekjellar/teknisk rom.

Golv av ubehandla betong, veggjar med malt murpuss og himling med malt betong.

Sluk av støypejern.

Innreiing med slette frontar og skyljekum i benkebeslag av stål.

Naturleg ventilert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Våtrommet er utført utan vasstett membran. Sluken er rusta og har oppnådd forventa brukstid. Veggane og golvet har saltutslag og avskalling av maling. Vaskekjellaren har standard frå byggeåret og stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og vaskekjellaren sin generelle alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig .

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > VASKEKJELLAR/TEKNISK ROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilleggende vegg er av teglstein og betongstein. Holtaking er difor ikkje relevant.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje, truleg overflatemodernisert på 1980-talet.

Golv med varmekablar og belegg, vegg med belegg og himling med malte trefiberplater. Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg. Baderomsinnreiing med slette frontar og benkeplate av laminat med nedfelt servant. Golvmontert toalett, badekar og vegghengt dusjgarnityr. Mekanisk avtrekksvifte i ytterveggen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

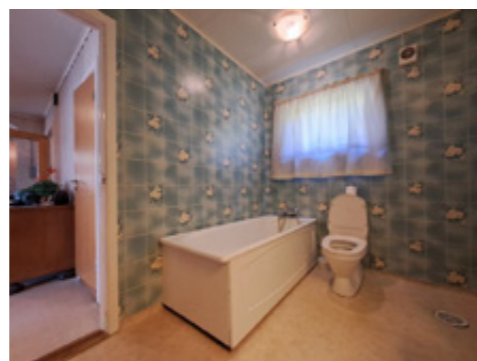
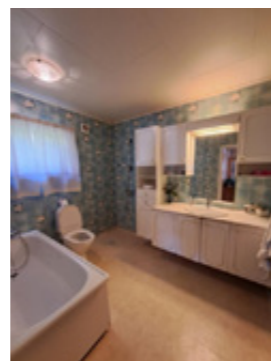
Lekkasje frå betongdekket under sluken ved dusjsone. Lekkasjen er synleg frå vaskekjellaren. Sluken og varmekablane har oppnådd forventa brukstid. Laus beleggsjøyt på veggen i dusjsone. Frontane på innreiinga har fuktmerke. Det er ikkje mansjett på avløpsrøret frå servanten. Vinduet er i våtsona og vil vere utsett for fuktskade. Avskalling av maling i himlinga. Toalettet er festa med skruer i golvet, tettesjiktet av belegg er difor punktert. Høgskapet på innreiinga er i dusjsone og er utsett for fuktskade. Sprekk i beleggsjøyt i golvet. Dekslat på badekaret var ikkje mogleg å fjerne på synfaringa, sluken under badekaret kunne difor ikkje kontrollerast. Slepp i nokre beleggsjøytar på veggen utanfor dusjsone. Badet stettar ikkje dagens krav til våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og våtrommet sin generelle alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig .

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Våtsonene er på yttervegg og mot vaskerommet og det er registrert fukt i tilleggande vaskekjellar. Holtaking er difor ikkje utført.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med eldre standard.

Golv med belegg, vegg med finert interiørpanel og himling med malte plater. Vaskeromsinnreiing med slette frontar og skyljekar av plast med opplegg for vaskemaskin. Naturleg ventilert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvet har ikkje sluk. Fuktskade vil difor kunne oppstå ved eventuell lekkasje frå sanitærinstallasjonar. Våtsonene på veggane er ikkje utført med membran eller fuktbestandige material. Gjennomføringa for vassrøra i våtsona under skyljekaret er ikkje tett. Rommet er berre naturleg ventilert. NS3600 krev mekanisk avtrekk. Vaskerommet stettar ikkje dagen krav til oppbygging av våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og våtrommet sin generelle alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig .

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet ligg mot yttervegg, bad og vindfang med plassbygd garderobe. Holtaking og fuktkontroll er ikkje utført med årsak i tilleggande konstruksjonar.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing frå 1980/1990-talet med profilerte frontar og benkeplate av laminat med nedfelt stålvask. Frittstående kvitevarer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering ved behov.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre standard. Gjenverande brukstid er difor usikker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting av ventilator vert nødvendig.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Golv med belegg, veggvar med tapetserte plater og himling med malte trefiberplater.

Golvmontert toalett, vegghengt servant og veggmontert panelomn. Naturleg ventilert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag i nokre veggvar med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.

Rommet har ikkje tilluft under døra og har difor avgrensa ventilering. Overflatene er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

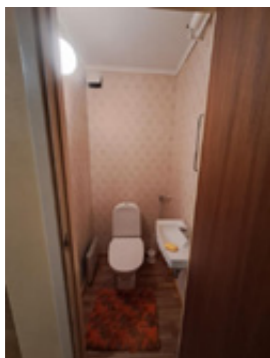
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for saltutslag er kommentert under "rom under terreng".

Etablere tilluftsspalte under døra for auka ventilering.

Modernisering ved behov.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Sanitæranlegg med rør-i-rør system frå 2008 med overgang til vassrør av kopar antatt frå byggeåret.

Hovudinntak med varmekabel og hovudstoppekran i vaskekjellaren.

Open fordelarstokk for rør-i-rør i vaskekjellaren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje mufte på varerøret ved overgangen frå rør-i-rør til koparrør i gangen i underetasjen.

Kursane for rør-i-rør systemet er ikkje merka.

Dårleg vasstrykk frå armaturen i kjøkkenet.

Mindre lekkasje frå ein plugg på trykkanken for vasspumpa.

Vassrøra av kopar har oppnådd forventa brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere mufte på varerøret for å leie eventuelt lekkasjevatn til fordelarstokken i rom med sluk.

Merke rørkursar.

Kontrollere inntak/vassrør for kjøkkenkrana.

Utbetre plugg på vasspumpa for å unngå lekkasje frå trykkanken.

Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta sanitæranlegget må røropplegget skiftast.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast frå 2008 og soilrør frå byggeåret.

Botnledningar av soilrør frå byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra frå byggeåret har oppnådd forventa brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta

avløpsanlegget bør avløpsrøra frå byggeåret skiftast.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting av avløpsrør

vert nødvendig.

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. (Ved bygningsmessige endringar bør ventilasjonsbehov vurderast)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanalane er av eternitt. Eternitt er eit asbesthaldig materiale som ved eventuell sanering må behandlast som spesialavfall.

Fuktmerker i nokre vinduskarmar, truleg frå kondensering på glasrutene grunna manglande ventilering.

Muggsopp langs golvlistene i eit soverom og i stova i 1.etasje, med

naturleg årsak i manglande ventilering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik.

Betre ventilering bør etablerast for å unngå kondensering på glasrutene

og muggsopp langs ytterveggen i soverommet og i stova.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 144 liter plassert i vaskekjellaren.

Tanken har ukjent alder, antatt over 20 år

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken har oppnådd normal brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert

nødvendig.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stova.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade og setning i trekassen over utedelen.

Varmepumpa har ukjent alder. Luft til luft varmepumper har forventa

brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av råteskadd treverk og utbetring av setning i trekassen for utedelen.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.



### TG 2 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon i 1.etasje og synleg installasjon i loftet og i underetasjen.

Sikringsskap med skrusikringar og automatsikringar.

Lyset i gangen i underetasjen er styrt av fotocelle.

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)?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

2. 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**

**Tilstandsrapporten inkluderar ikkje ei fagmessig vurdering av el.anlegget. Ein eventuell tilstandsrapport må utarbeidast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget dei siste fem åra.**



### TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslarar og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkaren er defekt.**
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

I NVE sine temakart er grunntilhøva definert som "muligheit for samanhengande førekomst av marin leire."

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet. Eigar har opplyst at dreneringa truleg er frå byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringa har oppnådd normal brukstid og kan vere svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren. Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje påreknast at det er fuktspærre i konstruksjonar som ligg på og under terreng. Fukttransport må difor påreknast.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til alder og registrerte avvik bør dreneringsfunksjonen overvakast. Oppgradering kan ikkje utelukkast.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein med malt murpuss.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har nokre riss og slitt overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking av riss og vedlikehald med overflatebehandling.

### TG 3 Terrengforhold

Eigedommen ligg i sørvent helling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget under terrassen ved hjørnet mot nordaust har fall mot bygningen. Eigedommen ligg i aktsemdsone for kvikkleireskred og snøskred. TG3 er sett med omsyn til standarden sitt krav om fall ut frå bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre opne vassveggar for vekkling av overflatevatn. Tiltak for faresone er ikkje vurdert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledningar for vatn og avløp av ukjent alder og materiale. Stikkledningane ligg skjult og er difor ikkje mogleg å kontrollere.

### TG 2 Septiktank

Slamavskiljar med komunal tømning og registrert volum på 3m<sup>3</sup>. Link til Norva 24. <https://mintank.no/mintank#sunnfjord/220/12//>

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slamavskiljaren stettar truleg ikkje dagens krav. Påbod om oppgradering kan difor ikkje utelukkast. Det er ikkje kjennskap til kommunale påbod om oppgradering eller opplyst om andre avvik som krev utbetring per i dag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald

### TG IJ Oljetank

Det er nedgravd oljetank på tomte med volum på 3000 liter. Eigar har opplyst at det i 2017 vart sendt skriftleg melding til Gaular kommune om at tanken er tømt og tatt ut av drift. Det føreligg ikkje opplysningar om påbod om sanering eller fjerning av oljetank per 23.09.2024.

### TG 2 Andre tomteforhold

Platting av singelbelagde heller ved inngangspartiet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setning i nokre heller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av setning i betonghellene.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1980

#### Standard

Enkel

#### Vedlikehold

Ved visuell gjennomgang av garasjen vart følgjande avvik registrerte ut over naturleg elde og slitasje:

Sprekker og riss i veggav betongstein. Eigaren har opplyst at veggav med sprekker vart forsterka med ny utvendig betongmur for ca 10 år sidan.

Taktekkinga har slitt overflatebehandling.

Vippeportane har slitt overflatebehandling og flekkvise råteskade.

Svertesopp på innsida av vippeportane.

Saltutslag i murpussa veggav med naturleg årsak i fuktransport gjennom konstruksjonen.

Det er ikkje kontrollert vekkeliing av takvatn for takrennedløpet.

Vindskiene er råteskadd.

Flekkvis råteskade i utvendig kledning og i døra til loftet.

Det er ikkje klemlist på knotteplasten.

Takrenna er skadd og oppfylt med slam.

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført på grunnmur av betong og betongstein med murpussa overflate.

Golv av betong.

Ytterveggav av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og mot terrenget av betong/betongstein.

Takkonstruksjon med saltakform oppbygd av sperrekonstruksjon med undertak av armert plastfolie.

Taktekking av profilerte lakkerte metallplater.

Takrenner og nedløp av lakkert metall.

Plassbygde vindu med enkle glas.

Vippeportar av malt treverk.

El.anlegg er installert.

#### Tilbygg / modernisering

2014- Forsterking av skadd grunnmur.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

246 m<sup>2</sup>/246 m<sup>2</sup>

*Einebustad:* Kjøkken, Bad, Vaskerom, Stue, 4 Soverom, Gang, 2 Vindfang, 3 Bod, Gang med trapp, 2 Kjellerstue, Toalettrom, Garasje, Vaskekjellar/teknisk rom, Fyrrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 40 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

#### Markedsverdi

2 400 000

#### Konklusjon markedsverdi

2 400 000

#### Markedsvurdering

Einebustad oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1966 og tilbyggingåret 1992. Bustaden har hatt vanleg vedlikehald med nødvendig delmodernisering, men har del av konstruksjon, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret og tilbyggingåret.

Eigedommen ligg på sørvendt tomt med utsyn mot nærliggande område og med gangavstand til barnehage, barneskule og idrettshall.

Til Bygstad sentrum er det ca 2 km og til kommunesenteret Førde er det ca 20km.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Laukelandsvegen 121 ,6977 BYGSTAD 169 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-09-2024	2 650 000	2 650 000		2 650 000	15 680
2 Laukelandsvegen 201 ,6977 BYGSTAD 134 m <sup>2</sup> 1965 5 sov	08-02-2024	1 950 000	1 900 000		1 900 000	14 179
3 Yndestad 35 ,6977 BYGSTAD 163 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	06-10-2022	1 500 000	1 350 000		1 350 000	8 282



## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 050 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 3 100 000

**Sum teknisk verdi - Einebustad** Kr. **2 950 000**

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 130 000

**Sum teknisk verdi - Garasje** Kr. **170 000**

**Sum teknisk verdi bygninger** Kr. **3 120 000**

### 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. 450 000

**Beregnet tomteverdi** Kr. **450 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** Kr. **3 550 000**

# 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Einebustad

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje	107			107	56
Loft	42			42	
Underetasje	97			97	
<b>SUM</b>	<b>246</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>246</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Bad , Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang , Bod		
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang med trapp		
Underetasje	Kjellerstue , Kjellerstue 2, Vaskekjellar/teknisk rom, Toalettrom , Garasje , Vindfang , Fyrrom, Bod 2, Bod		

### Kommentar

Arealet er oppmålt med laser.  
TBA er ca areal for terrassen og plattingen ved inngangspartiet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Det er ikkje framlagt teikningar av bygningen.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjehøgda i underetasjen er målt til mellom 2,22 og 2,3 meter.  
Etasjehøgda til horisontal del av himlinga i loftet er målt til 2,29 meter.  
Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphald ha etasjehøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphald skal ha etasjehøgde på minimum 2,2 meter.

Vindua i soveromma i loftet og i kjellarstovene tilfredsstiller ikkje krava til dagslysflate.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er oppmålt med laser

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Einebustad	202	44
Garasje	0	40

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Sveinung Lunde	Rekvirent



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	220	12		0	1167.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Yndestad 15

### Hjemmelshaver

Lunde Knut Helge, Lunde Leif Bjørn, Furnes  
Norunn Lunde, Lunde Sveinung Leon

### Kommentar

Ifølge kommunekart.com ligg del av opparbeidd uteareal utanfor registrert tomtegrense.  
Tomtegrensa mot sør går delvis i kommunal veg.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedommen ligg på Yndestad i Bygstad i område med spreidd busetnad, på sørvendt tomt med utsyn mot nærliggande område og gangavstand til barnehage, barneskule og idrettshall.  
Til Bygstad sentrum er det ca 2 km og til kommunesenteret Førde er det ca 20km.

### Adkomstvei

Offentleg veg til tomtegrensa.

### Tilknytning vann

Privat vassforsyning frå bekk.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømming.  
Link til Norva 24:  
<https://mintank.no/mintank#sunnfjord/220/12//>

### Regulering

Eigedommen ligg i eit LNFR-område.

Link til kommuneplan:

<https://www.arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590?knr=4647&gnr=220&bnr=12>

### Om tomten

Tomta er opparbeidd med asfaltert innkøyrsløse og parkeringsplass, hagemurar, platting av singelbelagde betongheller og hage med grøntareal og plantar.

### Tinglyste/andre forhold

For tinglyste tilhøve syner ein til grunnboka.

Link til kartverket:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4647/220/12>

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82704651			
<b>Kommentar</b> Forsikringsdokumenta er ikkje kontrollert.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	19.09.2024	Motteke på e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2024	Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	23.09.2024	Kontroll av reguleringsplan/kommuneplan/situasjonsk art.	Gjennomgått		Nei
Huseigar/revirent	20.09.2024	Omvising/opplysningar om eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Huseigar/revirent	20.09.2024	Faktura tilbygg, skylddelingsforretning, informasjon om oljetank.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	19.09.2024	Opplysningar frå grunnboka.	Gjennomgått		Nei
Mintank.no	23.09.2024	Opplysningar om septiktank.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 brukeren 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 seks 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjøn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/TD1208>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240110	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sveinung Leon Lunde	Norunn Lunde Furnes
Gateadresse	
Yndestad 15	
Poststed	Postnr
Bygstad	6977
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82704651

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av

Filer

[Rørlegger 2014.pdf](#)

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 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

Filer

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt nytt tak og ny pipehatt på huset i 2014
Arbeid utført av	Sigvald Aarberg AS

Filer

Nytt tak bustad 2014.pdf

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

## Tilleggs kommentar

Underteikna, sammen med 3 søsken som selgere, har ikkje budd i bustaden siste 40 år, men vår kjennskap til huset og eiendommen er basert på besøk til vår mor som har budd i huset fram til juni 2024.

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



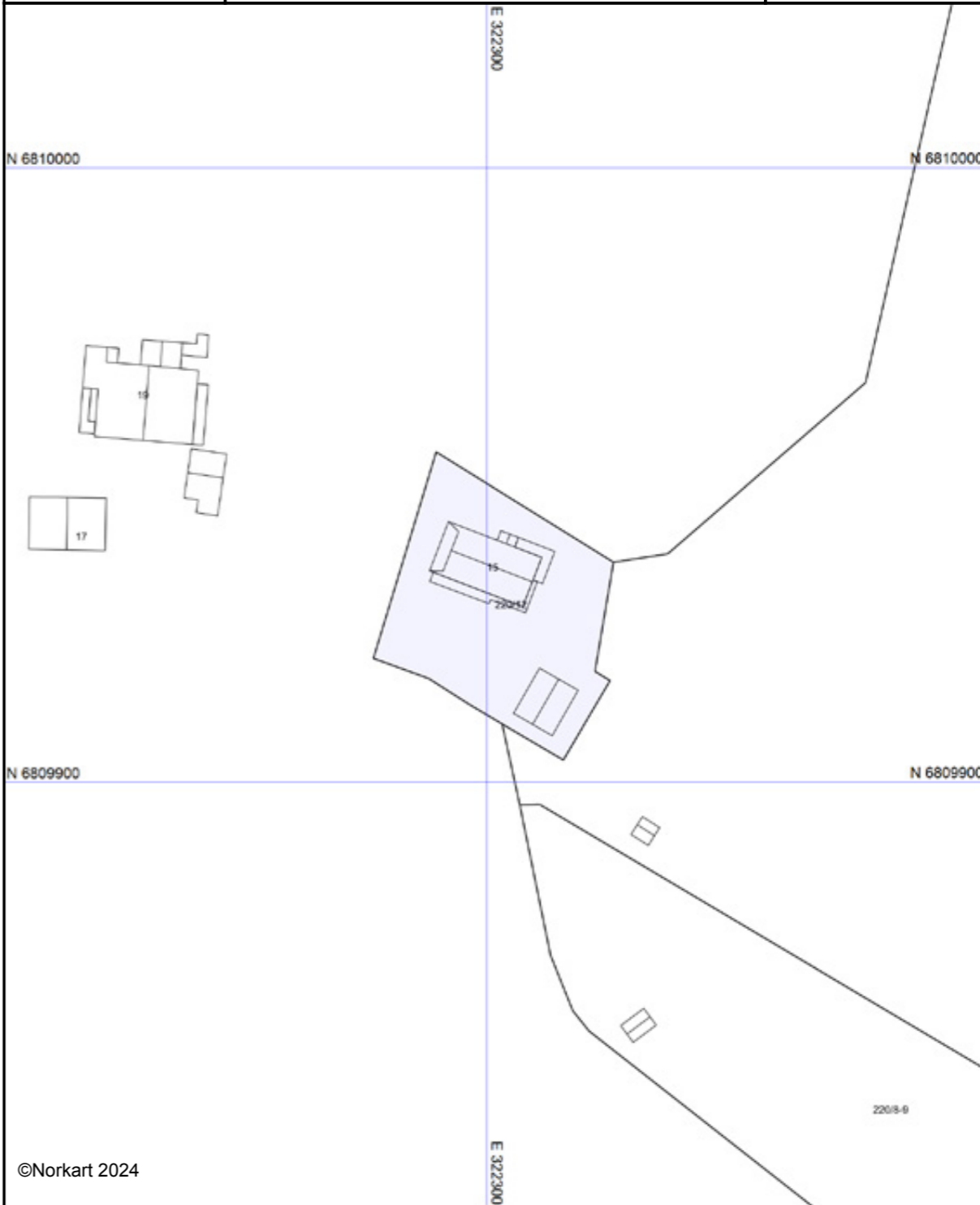
Document reference: 2240110

Document reference: 2240110

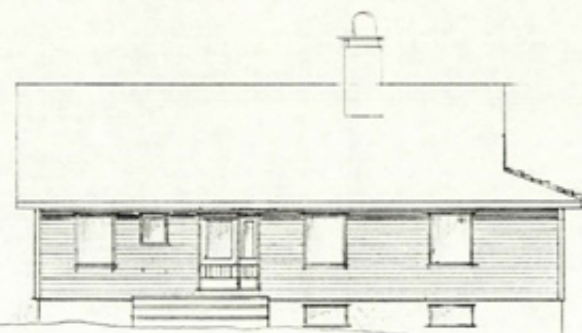
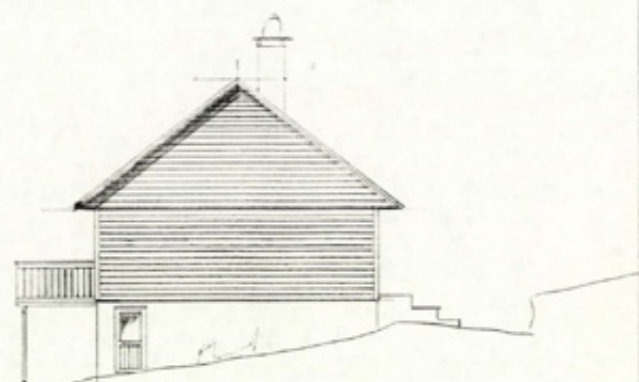
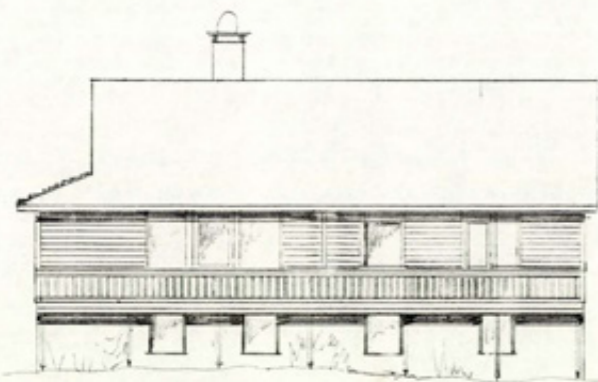
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sveinung Lunde	a6d1039523a2e1ca7a94ea3 1ca66954f12cce393	24.09.2024 09:46:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Norunn Lunde Furnes	6a659bcadacffc085a97024 537c7e513c5fed9b6	26.09.2024 20:35:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

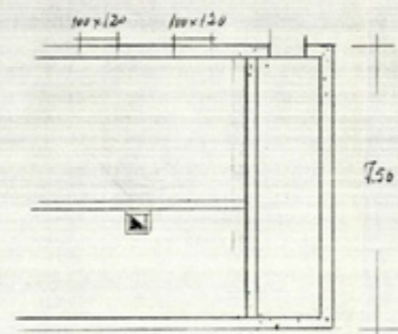
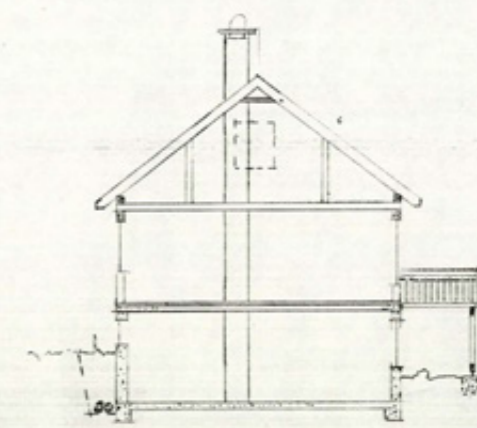
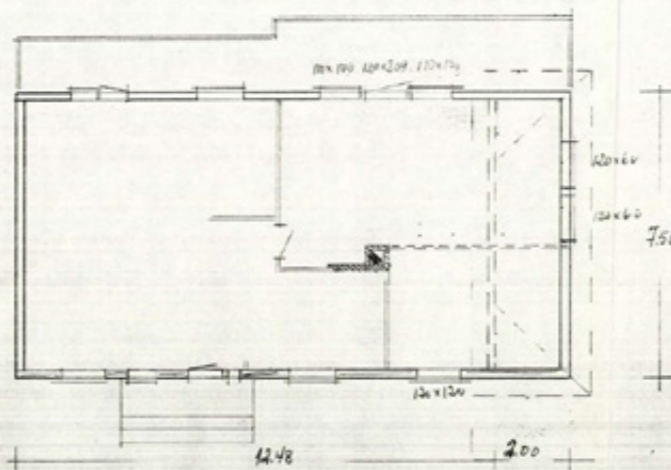
Document reference: 2240110

 Sunnfjord kommune	<h2>Reguleringsplankart</h2>	 UTM-32
	Eiendom: 220/12 Adresse: Yndestad 15 Utskriftsdato: 23.09.2024 Målestokk: 1:1000	
		
©Norkart 2024 <small>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</small>		

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



FAKSE	MÅL 1:100 30/10-91
BYGNING	
BYRNULV	Fjord



PLAN OG SNITT	MÅL 1:100 28/10-91
TILBYGG TIL STAVE	
BYGG HERRE	
BYRNULV LUNDE	Fjord



sider og bakvegg i mur/betong. Front og takkonstr. i tre. Takstein

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.09.2024 14:22

## Eiendom 4647-220/12 Helgetun

Bruksnavn	Helgetun	Etablert dato	26.11.1964	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4647	Beregnet areal	1167,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	220	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	12	Punktbeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Yndestad 15	6977 Bygstad	Kvamme	Bygstad	Gaular

## Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.11.1964	Skylddeling	4647-220/12	Mottaker	0
		4647-220/1	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	4647-220/12	Mottaker	0
10.06.2021	Sammenslåing	4647-220/12	Mottaker	230
		4647-220/17	Avgiver	-230

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	177762644	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	42/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	42/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

## Bruksenheter

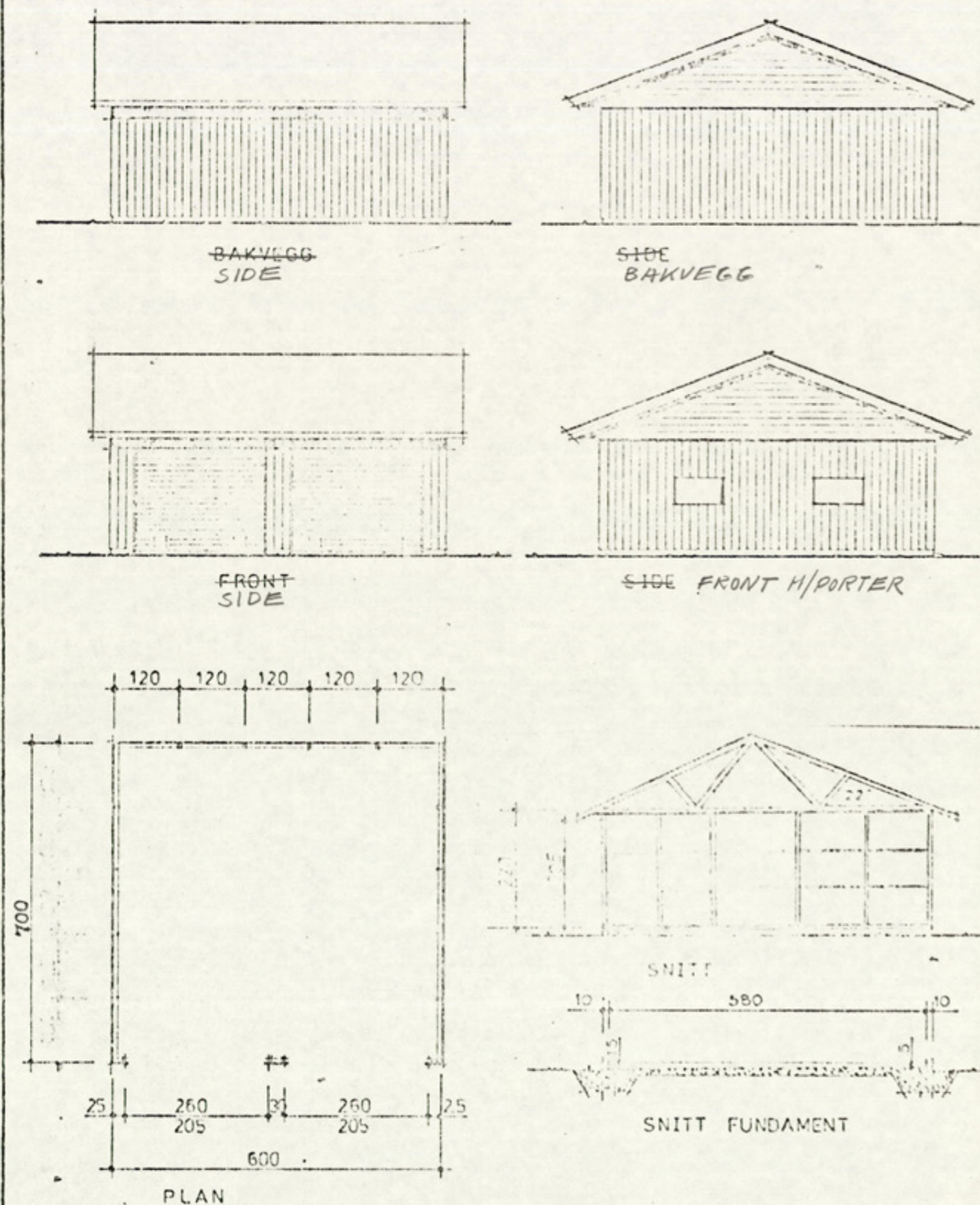
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	42/0	42/0

### Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	177762652	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	256/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	256/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/



## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105/0	0/0	105/0
L01	Loft	0	52/0	0/0	52/0
U01	Underetasje	0	99/0	0/0	99/0

 Nr. 531 B. Nynorsk.  
 Baandén & Co., Halden.  
 4-57.

 DAGBOK NR. 02861  
 DAGBOKFØRT 26.11.64  
 SUNNFJORD  
 SØRENSKRIVAKEMBEDE

## Skyldskifteforretning

Men dag den 9. 11. 1964 heldt underskrivne skyldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skyldskifte over garden Yndestad g.-nr. 120 b.-nr. 1 med skyld 4,8 mark i Gaulen herad. Skyldskiftet er kravt av Ottar Yndestad

som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld.<sup>1)</sup>

Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skyldskiftingsmennene har desse gjevi skjønsmannslovnad<sup>2)</sup> før: Alle

Disse møtte på skyldskiftet:<sup>3)</sup> Som kjøpar Björnaly Lunde, som seljar Ottar Yndestad, som tilstøytande nabo var Andrea Haugsbø varsle, men møtte ikkje. Ein fann det ikkje turvande å varsle andre.

Dessutan skyldskifte mennene: Lars J. Njösen, Jens Yndestad og Sören Søle. Til formann valde mennene Jens Yndestad.

Grensene for den lut av garden som er skild ifrå, går såleis som her vert sagt<sup>4)</sup>:

1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Korleis grensene går:<sup>5)</sup>

Den fråskilde lut ligg ved Instegrova aust for huse på garden og ligg på nordsida av gardsvegen. Merke går frå merkestein ved vegkanten og går i nordleg retning 31 m. til nedsett vinkelmerkestein herifrå går merket i austleg retning 38,5 m. til merket i bøgarden mot Andrea Haugsbø, herifrå går merket langs bøgarden sudvestleg retning 34,5 m. til nedsett merkestein ved vegkanten, merket går so i vestleg retning langs gardsvegen 27 m. til fyrstnemnde merke.

<sup>1)</sup> Når han som krev skyldskiftet ikkje har grunnboksheimel, vert forretninga ikkje å godtaka til tinglysing minder han ved dom er tilkjend eigedomaretten til den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skyldskiftingslova).  
<sup>2)</sup> Har nokon av skyldskiftingsmennene ikkje gjevi slik lovnad som nemnd i lov nr. 1 frå 1. juni 1917 § 20, skal han for forretninga vert halden, skriva under denne fråsegna, som vert å senda inn til sorenskrivaren saman med skyldskifteforretninga: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneeste samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Når nokon av dei partar eller grannar som forretninga vedkjem, ikkje møter, må forretninga innehalda opplysning om det ligg føre prov for at dei er varsle, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 6 i skyldskiftingslova).

<sup>4)</sup> Oppgave over areal m. m. for den fråskilde luten, skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftingslova).

<sup>5)</sup> Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ikkje skrivast opp her når desse eigarane ikkje er til stades og samtykkjer i det som er skrivi. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det same dei skifter skylda (§ 7 i lova), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst om skiftinga. Ny bruksrett eller servitut må ikkje stiftast i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av han som har grunnboksheimelen til den eigedomen som heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

Gjerde : Kjøparen skal halde det turvande gjerde rundt parsellen.)

Kjøparen skal ha rett til å take vatn og legg vassleidning) <sup>elluv</sup>  
der han finn det tenleg . <sup>ledning</sup>

Kjøparen skal ha rett til å legge kloakk til og frå  
septiktank og inn i Insteegrova nedanfor brua og rett (til å)  
nytta gårdsvegen frå Yndestadbrua til parsellen. <sup>til å</sup>

Ottor Gudistad

Björnolv Lunde Helga Lunde

1. Høyrrer det jordbruk med skog til den eigedomen som  
vert delt? Nei.

2. Får kvart jordbruk som det vert etter delinga, den skog  
som trengst til husbruk og gardsturt? Nei.

3. Høyrrer det til den eigedomen som vert delt, jordbruk  
med fjellvidd, her medrekna fjellvatn, elvar og bekker? Nei.

4. Får kvart jordbruk som vert etter delinga, den fjellvidd  
som trengst til bruket? Nei.

Vert det svara ja til spørsmål 1 og nei til spørsmål 2, eller vart det svara ja til spørsmål  
3 og nei til spørsmål 4, skal det og svarast på desse spørsmåla:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskifte? Nei.

6. Eller meiner skyldskiftingsmennene at det er prov for  
at det stykket som vert skilt ifrå eigedomen, skal dyrkast opp  
eller nyttast til byggjetuft, veg, industriltak eller anna slik  
føremål? Byggetuft

7. Eller vert eigedomen skift med heimel i § 14 i lova frå  
26. juni 1821 om odels- og åsetesretten? Nei.

Skyldskiftingsmennene vitnar med dette:

a) At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delinga. Vi har likevel samtykt i at av ut-  
marka kan

nyttast saman av  
for di vi meiner at det er ikkje tenleg å skifta meir.<sup>1)</sup>

b) At kvart bruk har fått den form som etter tilhova er mest tenleg for fredning og nytting.

Skylda for de 11 fråskilde lut vart sett til 3öre ( 0,03 mark )

Hovudbolet har då att i skyld 4,77 mark

Det som står att av hovudbolet er: Dyrka jord \_\_\_\_\_ dekar, naturleg eng og kultur-  
beite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, anna areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt  
\_\_\_\_\_ dekar.

Då 11 fråskilde lut har fått til bruksnamn<sup>2)</sup> Helgetun

Avgjerd om kostnadene til skyldskifte og tinglysing: 1

Veft å betale av kjøparen

Det vart sagt til partane at det kan ankast over skyldskiftet til overskjen i fall nokon  
av dei er misnøgd med skyldfastsetjinga eller markeskiftinga, og at krav om overskjen må vera  
komi til sorenskrivaren, innan 3 månader frå den dag skyldskiftet vert tinglyst.

Vi seier frå at vi har gjort skyldskiftet etter beste skjen og overtiding i samsvar med  
gjeven lovnad.

Vi har fastsett at Jens Yndestad  
skal syta for at skyldskiftet vert gjevi inn (sendt) til tinglysing.

Jens Yndestad

<sup>1</sup> Stryk det som ikkje høver.

<sup>2</sup> Til bruksnamn må ikkje i noke høve veljast eit namn som alt vert brukt til etternamn og som ikkje høyrer til  
dei heller vanlege (jfr. lov nr. 2 frå 9. februar 1923, § 21).

Helga Lunde  
Bygstad  
6977 BYGSTAD

Dato: 02.12.2014  
Prøve ID: 2014-1216

## ANALYSERESULTAT

Provemottak: 11.11.14      Analyseperiode: 11.11.14 - 02.12.14      Provetakar: Teke ut av oppdragsgjevar  
2014-1216-1      **Overflatevatn, ubehandla.**      Teke ut: 11.11.14

Parameter	Metode	Resultat	Eining
•Lukt	Eigen	<b>normal</b>	
Kimtal 22°C	ISO 6222	<b>&gt;300</b>	/ml
Koliforme bakteriar	ISO 9308-2	<1	/100ml
E. coli	ISO 9308-2	<1	/100ml
pH, surleiksgrad	NS-EN ISO10523:2012	<b>5,0</b>	

\*) Laboratoriet er ikkje akkreditert for denne analysen

< betyr: Mindre enn, > betyr: Storre enn

Resultata gjeld berre for prøvene i rapporten. Dei må ikkje bli attgjevne i utdrag utan skriftleg samtykke.  
Målevissa for analysane kan ein få på forespurnad.

Med helsing

*Nyonga Rugumayo Amundsen*

Nyonga Rugumayo Amundsen  
Daglig leder

*Sølvi Sande*

Sølvi Sande  
Avdelingsingeniør kjemi og mikrobiologi

## Registrering av nedgravne oljetankar i Gaular kommune

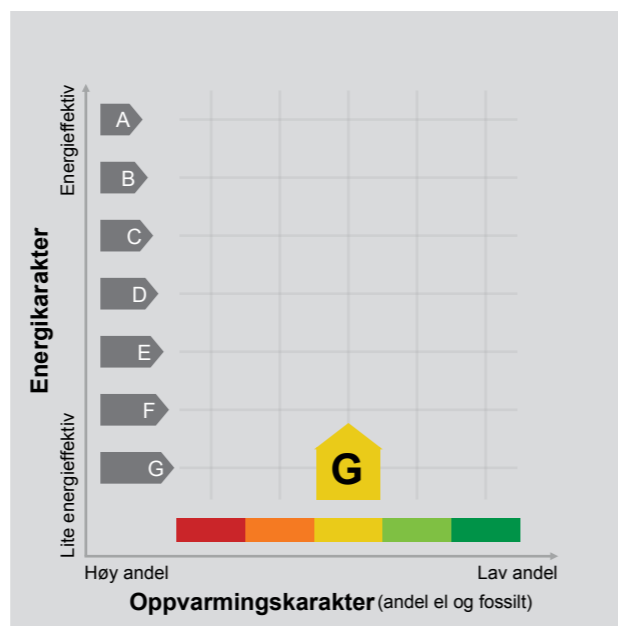
Bustadeigar/huseigar fyller ut skjemaet og returnerer det til Gaular kommune.  
Det er ikkje sikkert du kjenner til alle opplysningane vi spør etter. Ta med det du veit.

Gardsnr: 120	Bruksnr: 12	Tanknr:
Namn på huseigar: <i>Helga Lunde</i>		
Adresse:		
Postnr og stad: 6977 Bygstad		
Tankvolum (liter): 3000		
Tankinnhald (sett kryss): 0	Fyringsolje: X	Parafin:
Plassering (sett kryss):	Nedgrave: X	Eige rom:
Frittstående:		
Tanktype (sett kryss):	Stål:	Glasfiber: Veit ikkje: X
Bruk av tank:	Brukt siste år: 1984 Tatt ut av bruk (når?):	
Om ikkje i bruk (sett kryss):	Tanken er fjerna: Tanken er reinska og fylt med massar:	
Sist kontrollert /Sanert (dato):	Firma:	
Dokumentasjon (sett kryss og legg ved):	Faktura: Gassfri-sertifikat: Fotografi: X Har ingen dokumentasjon:	
Andre opplysningar: <i>Tanken er fjerna - ikkje fjerna</i>		
Stad, dato, signatur: <i>Bygstad 19.12.2017</i> Mobil: 48133146 <i>Helga Lunde</i>		

DU KAN LEVERE UTFYLT SKJEMA PÅ INFORMASJONSMØTE ELLER PÅ KOMMUNEHUSET PÅ SANDE.

Eller du kan sende skjema på epost til: [postmottak@gaular.kommune.no](mailto:postmottak@gaular.kommune.no), eller med post til: Gaular kommune, Vadheimsvegen 15, 6973 Sande

Adresse	Yndestad 15
Postnummer	6977
Sted	BYGSTAD
Kommunenamn	Sunnfjord
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177762652
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33830
Dato	03.10.2024



**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

### Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, 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 avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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



FOR EIENDOMMEN:

Adresse: .....

Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS  
Epost: post@fjordmegler.no  
Telefon/Faks: 57 72 01 00

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr: _____	Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf: _____ E-post: _____	Tlf: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)?  JA  NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Kontakt

---



**Christoffer Sæle Merkesvik**

Ansvarlig megler

-----  
Mob. 41 58 91 70  
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEINGLING AS  
Fjellvegen 10  
6804 Førde  
Telefon +47 57 72 01 00  
**[www.fjordmegler.no](http://www.fjordmegler.no)**