

# Naustdal

Sælasteinen 15, 6817 Naustdal



## Prisantydning

4.100.000,- + omk.



# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	18
Nøkkelinformasjon . . . . .	20
Viktig informasjon . . . . .	25
Dokumenter . . . . .	26
Løsøre og tilbehør. . . . .	80
Budskjema . . . . .	83





# Fakta om boligen

Prisantydning:  
4.100.000,- + omk.

Byggeår:  
2013

Areal:  
BRA-i: 106m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>.  
TBA: 42m<sup>2</sup>.

Soverom:  
3

Tomt:  
Felles eiet tomt, 1948m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Parkering for 1 bil i carport ved boligen.  
Ellers plass til flere biler på asfaltert tun fremfor boligen.

Kommunale avgifter:  
14.913,- pr. år.  
Ekst. renovasjonsavgift til SUM.

Område:  
Naustdal

Eiendomstype:  
Eierseksjon, kjedet enebolig.

Adresse:  
Sælasteinen 15  
Postnr Poststed:  
6817 Naustdal







## Omkostninger for kjøper

4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

102 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 100 000,-))

8 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
111 792,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 211 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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





## Kort om eiendommen

En moderne bolig i flotte omgivelser i Naustdal.

Eiendommen ligger fint til i rolig- og barnevennlig boligfelt på Sælasteinen. Boligen har gjennomgående god standard fra byggeår og inneholder bla. 3 soverom, åpen stue/kjøkken-løsning med mønt himling og store vindu, bad og separat vaskerom. Fra stua er det adkomst ut til sør/vest-ventd veranda med flott utsikt og gode solforhold.

Tomta tilhørende boligen er fint opparbeida med asfaltert tunplass, gangareal med belegningsstein, hage med plen og div. beplantning. Parkering for 1 bil i carport i tillegg til tunet framfor boligen.







Fra eiendommen er det flott utsikt ned mot Førdefjorden





Det er ekstra takhøyde også på kjøkkenet



Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer



Lun og usjenert veranda mellom boligene





Separat vaskerom med adkomst fra entrèen.

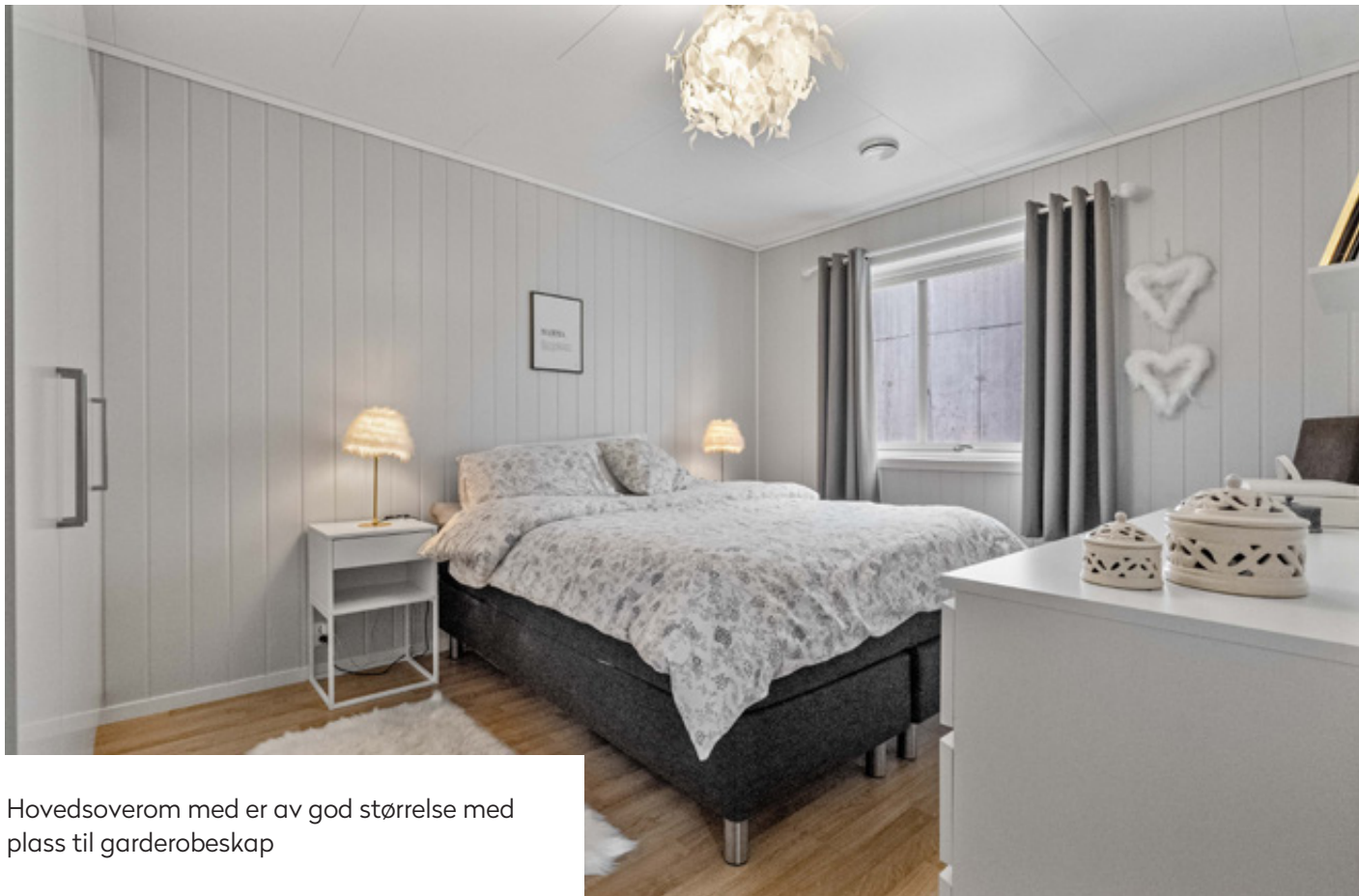


Romslig bad med flislagt gulv med varmekabler, downlights i himling og en tidløs innredning





I bakhagen er det lagt dekke med belegningsstein, her er det også adgang til utebod



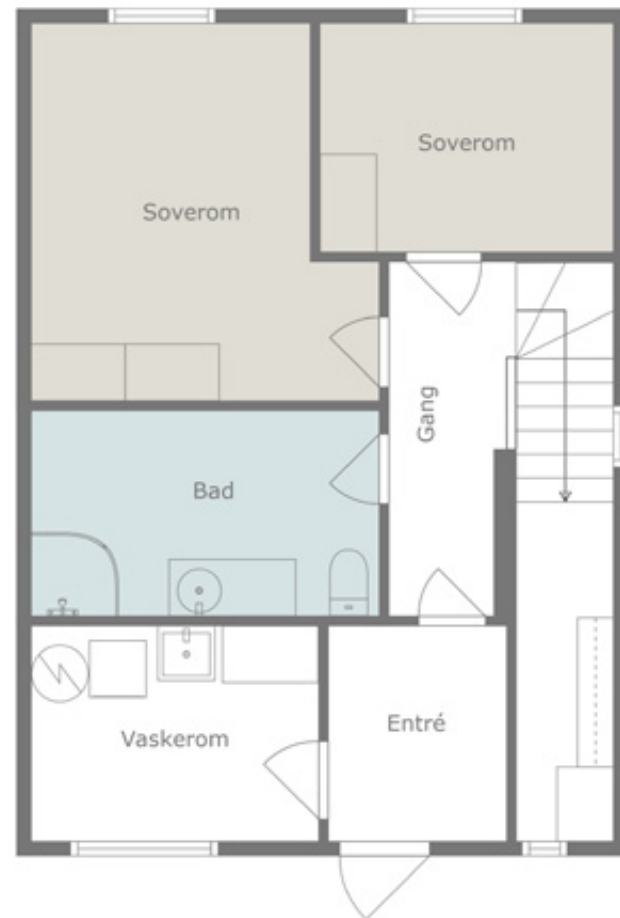
Hovedsoverom med er av god størrelse med plass til garderobeskap





# Plantegning

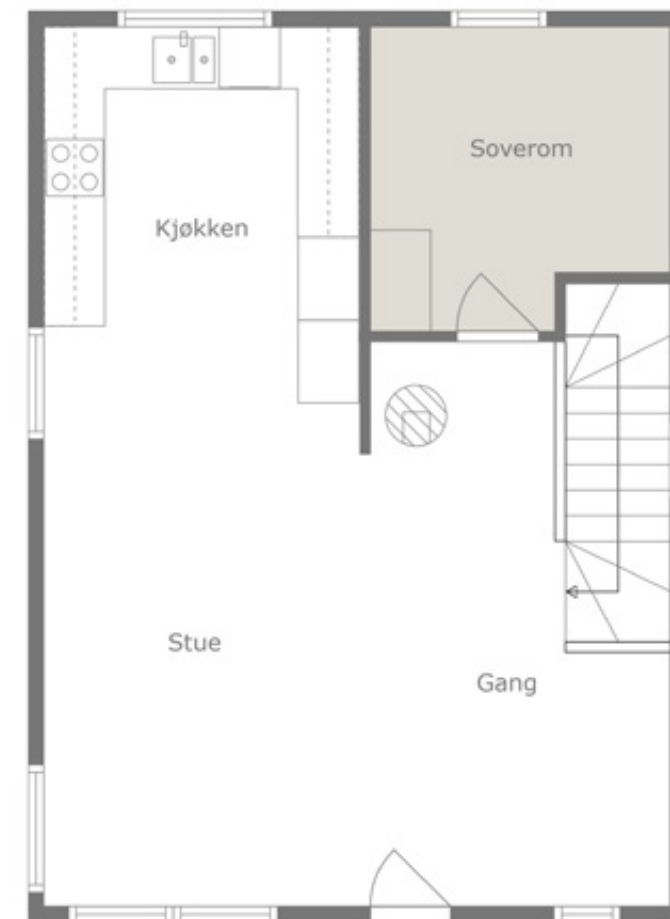
Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Følgte følger for ikke ansvar for ev. feil  
måling og måler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
et er best målet 2. et er størrelsen av faktisk innredning.

# Plantegning

Oversikt over 2. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Følgte følger for ikke ansvar for ev. feil  
måling og måler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
et er best målet 2. et er størrelsen av faktisk innredning.



# Nøkkelinformasjon

## Adresse

Sælasteinen 15  
6817 Naustdal

## Matrikkel

Gnr. 496 bnr. 48 snr. 2 i  
Sunnfjord kommune

## Beliggenhet, adkomst

Kjedet enebolig i seksjonert boligsameie på Sælasteinen i Naustdal. Eiendommen ligger i ett attraktivt boligområde med avstand på ca. 2,5 km til Naustdal sentrum med barnehage, barne- og ungdomsskole, butikk og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Til kommunesenteret i Førde er det ca. 10km.

Boligen vender mot sør og har flott panorama utsikt over Førdefjorden. Selger opplyser at det er sol på eiendommen til ca. kl.19.30 på sommeren.

Enkel adkomst inn på eiendommen via privat veg. Asfaltert tunplass fremfor inngangsparti og carport.

## Type, eierform og byggeår

Rekkehus Eierseksjon, oppført i 2013

## Bygninger og byggemåte

Boligen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 2013, og har normalt god standard i forhold til byggeåret. Boligen har i ettertid

hatt vanlig vedlikehold, og har konstruksjonsmessig standard, innredninger, overflater og i stor grad installasjoner med standard fra byggeåret.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1: 21 stk.

- Veggkonstruksjon
- Nedløp og beslag
- Dører
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Garderobeskap/garderobeskap
- Overflater vegger og himlinger vaskerom
- Overflater gulv vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Overflater og innredning stue/kjøkken
- Avtrekk ventilator
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Andre VVS-installasjoner
- Sentralstøvsuger
- Fuktsikring og drenering
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2: 17 stk.

- Utvendig taktekking
- Utvendig vinduer
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Radon
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom
- Ventilasjon vaskerom
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Ventilasjon bad
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Varmepumpe
- Elektrisk anlegg
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

TG3: 3 stk.

- Snøfanger
- Overflater vegger og himling bad
- Brann tekniske forhold

TGIU: 2 stk.

- Utvendig takkonstruksjon/loft
- Tilliggende konstruksjoner våtrom- vaskerom

Boligen er oppført på ringmur av ringmurselement, utstøpt med betong. Gulv i 1. etasje av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med isolerte skråtak og mønt himling, oppbygd av trekonstruksjon. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og taknedløp i lakkert stål. Vindu med malte trekramer med 2-lags glass.

Inngangsdør med malte overflater med 3-lags glass. Altandør i malt treverk med 2-lags glass. Fra stue/kjøkken er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av sponplater, tekking av PVC-belegg og spaltegolv av royalimpregnerte terrassebord, ca. 39m<sup>2</sup>.

Rekkverk i glass med rekkverksstolper i aluminium. Under altanen er det carport og sportsbod. Uisolert sportsbod med utvendig tilkomst, ca. 5m<sup>2</sup>. Gulv av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Inngangsdør med malte overflater. Elektrisk anlegg er installert. Åpen carport med asfaltert dekke, ca. 17m<sup>2</sup>. Overbygd inngangsparti med betongplattning.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 111 kvm består av:  
- BRA-i (internt bruksareal): 106 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm  
- TBA (terrasse-/balkongareal) 42 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 58 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 53 m<sup>2</sup> (to soverom, entre, gang, vaskerom, bad, garderobe/bod)
- BRA-e: 5 m<sup>2</sup> (sportsbod med

utvendig tilkomst)  
- TBA: 3 m<sup>2</sup>

Andre etasje:

- BRA: 53 m<sup>2</sup>
- TBA: 39 m<sup>2</sup>

Åpen carport:

BRA : 17m<sup>2</sup>:

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

## Møblering / utstyr

Hvitevarer på kjøkken følger med. Ellers følger det ikke med hvitevarer. Hyller i uteboden følger med. Skap på vaskerom følger med. Sentralstøvsuger.

## Innvendige overflater og innredninger

Gulv med parkett, laminat og fliser. Vegger med malte profilerte MDF-plater. Himlinger med malt MDF-panel og malte plater. Hvite slette formpressa dører innvendig. Innvendig trapp i malt treverk med beisa trinn. Kombigarderobeskap i soverommene i 1.etasje.

## VÅTROM

Bad i 1.etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater, himling med malte plater, vegghengt

klosett, baderomsinnredning med servantplate, veggmontert speil med belysning, og veggmontert dusj med svingdører. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døren for tilluft.

Vaskerom i 1.etasje med flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater, himling med malte plater, og skyllekar med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døren for tilluft.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite slette fronter, laminatbenkeplate, oppvaskkum, integreert platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kitchenboard på veggflaten over platetoppen. Ventilator i kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sentralstøvsuger er installert. Sanitærlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 198 liter er installert i vaskerommet. Utvendig hagekran. Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer.



Belysning er delvis downlights. Fiber er installert.

### Oppvarming

Peisovn med stålpype i stue/kjøkken.

Varmekabler i gulv på våtrommene og entréen. Luft til luft varmepumpe er installert i stue/kjøkken (montert i 2019).

### Parkering

Parkering for 1 bil i carport ved boligen. Ellers plass til flere biler på asfaltert tun fremfor boligen.

### Areal og eierform

Areal: 1 948 kvm, Eierform: Fellestomt

### Tomt og hage

Eiendommen ligger på sørøstvendt tomt, med flott utsikt til Førdefjorden og nærliggende område. Arealet som ligger naturlig inntil boligen er normalt flott opparbeidet med asfaltert tun og carport, betongplattning, plattinger med belegningsstein, og hage med grøntareal.

### Eier

Monica Lien Hukset

### Vei, vann og avløp

Adkomst via privat veg for feltet. Vegen er registrert på Norgeshus Naustdal Bygg AS. Selger opplyser at vegen blir

brøyta, men at eget tun må brøytes selv.

Boligen er tilkobla kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

### Reguleringsplan

Eiendommen ligger i område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Link til reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/538>

### Odel

Ikke aktuell.

### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på bygningen datert 19.11.2018.

### Prisantydning

4 100 000,-

### Beregnet total kostnad

4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

102 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 100 000,-))

8 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
111 892,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 211 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska  
Takstdato : 24.02.2025  
Markedsverdi : 4 100 000,-  
Teknisk verdi : 4 250 000,-

Formuesverdi : 803 686,-

Sekundær formuesverdi : 3 214 742,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2023

### Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på 7 824 kWh i 2024.

### Forsikring

Lofavør Husforsikring  
Polisenummer: 20251086

### Kommunale avgifter

Kr. 14 913 pr. år

Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, branntilsyn og feiing. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

### Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for

megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

### Meglern vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.18 900)

Oppgjørshonorar (Kr.4 900)

Visninger (900,- pr. stk.)

Panterett med urådighet -

Statens Kartverk (Kr.545)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 100 000,-) (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 salgsoppgaven

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.

### 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**

04.03.2025

# 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 budgivningen.

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 budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.



# Tilstandsrapport

Kjeda einebustad

Sælasteinen 15, 6817 NAUSTDAL

SUNNFJORD kommune

# gnr. 496, bnr. 48, snr. 2



## Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 20724-1678

Referansenummer: GI6490

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



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 André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625





# 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 byggeregler

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

- 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

Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2013, og har normalt god standard i høve til byggeåret. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald, og har konstruksjonsmessig standard, innreiingar, overflater og i stor grad installasjonar med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav.

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".

## Kjeda einebustad - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bustaden er oppført på ringmur av ringmurselement, utstøypst med betong.

Golv i 1. etasje av betong.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform med isolerte skråtak og mønt

himling, oppbygd av trekonstruksjon.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner og taknedløp i lakkert stål.

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

Inngangsdør med malte overflater med 3-lags glas.

Altandør i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stove/kjøkken er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av sponplater, tekking av pvc-belegg og spaltegolv av royalimpregnerte terrassebord, ca. 39m<sup>2</sup>.  
Rekkverk i glas med rekkverksstolpar i aluminium.

Under altanen er det carport og sportsbod.

Uisolert sportsbod med utvendig tilkomst, ca. 5m<sup>2</sup>.

Golv av betong.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Inngangsdør med malte overflater.

Elektrisk anlegg er installert.

Open carport med asfaltert dekke, ca. 17m<sup>2</sup>.

Overbygd inngangsparti med betongplattung.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett, laminat og fliser.

Veggar med malte profilerte mdf-plater.

Himlingar med malt mdf-panel og malte plater.

Kvite slette formpressa dører innvendig.

Innvendig trapp i malt treverk med beisa trinn.

Kombigarderobeskap i soveromma i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggar med baderomsplater, himling med malte plater, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servasntplate, veggmontert speil med belysning, og veggmontert dusj med svingdører.

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

Vaskerom i 1. etasje med flislagt golv med varmekablar, veggar med baderomsplater, himling med malte plater, og skyllekar med opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, integrert platetopp, steikeomn, oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap.

Kitchenboard på veggflata over platetoppen.

Ventilator i kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Peisomn med stålpipe i stove/kjøkken.

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i entréen.

Luft til luft varmepumpe er installert i stove/kjøkken.

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med

varmegjenvinning.

Sentralstøvsugar er installert.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

Varmtvasstank på 198 liter er installert i vaskerommet.

Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og

sikringssskap med automatsikringar.

Belysning er delvis med downlights.

Fiber er installert.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kjeda einebustad

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

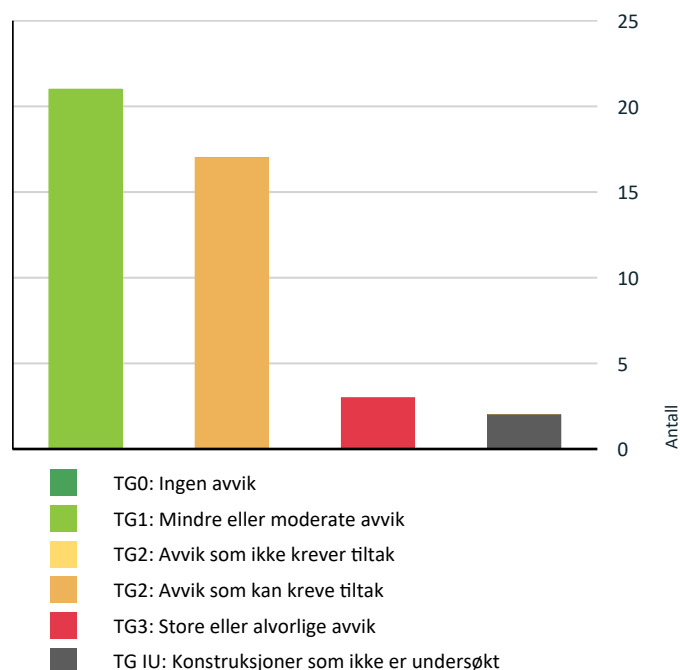
Innvendig takhøgde i 1. etasje er målt til 2,39 meter.

I 2. Etasje er det det mønt himling med høgde på ca. 3,8 meter mellom golv og dragar, og takhøgde på 3,36 meter i horisontal del av himlinga i soverommet.



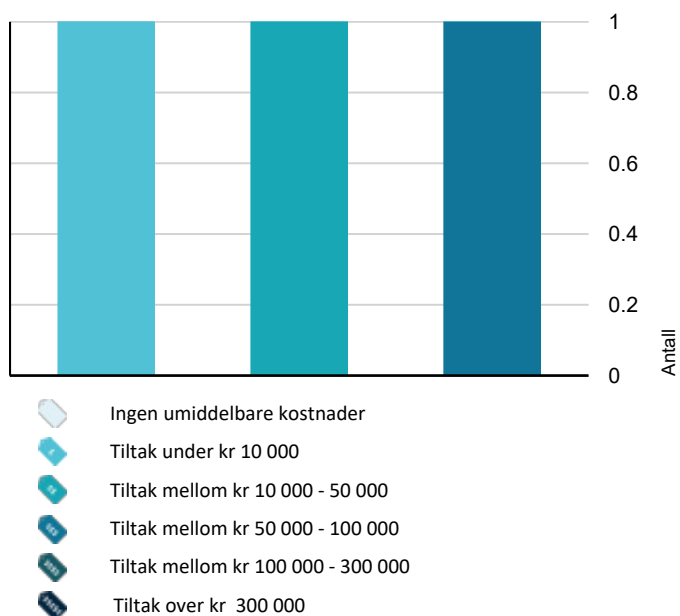
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 er basert på gjennomgang av bustaden, dokumentasjon framlagt til synfaringa og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Innvendig takhøgde er målt i enkelte rom, noko differanse kan difor forekomme. Arealavvik kan forekomme som følgje av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Under synfaringa var det ein del inventar i bustaden, og det kan difor forekomme avvik som ikkje er registrert. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten 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.

#### Kjeda einebustad

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## KJEDA EINEBUSTAD



Byggeår  
2013

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.  
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået.

#### Vurdering av avvik:

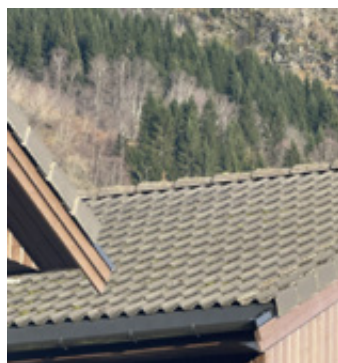
- Det er avvik:

Del av taktekinga er mosegrodd, mosen bør fjernast for å førebygge skade på taktekinga.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose på taktekinga for å førebygge skade, elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



### Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i lakkert stål.  
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.

### Snøfanger

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje snøfangarar på taket, sjølv om dette var eit krav på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av snøfangarar er anbefalt for å hindre at snø og is rasa ned frå taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Del av utvendig kledning har liten avstand til terrenget, og vil med omsyn til dette kunne ha eit auka vedlikehaldsbehov. Mellom kledningsbord av trepanel og terrenget bør det minimum vere avstand på 30 cm. Det er ikkje unormalt med avstand på under 30 cm mellom kledningsbord og terrenget, og blir av kosmetisk årsak sjeldent utbetra.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform med isolerte skråtak og mønt himling, oppbygd av trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er lukka, og er difor ikkje kontrollert. Om muleg bør det innhentast dokumentasjon frå utbyggaren på utføring.

### Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av vinda har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.



### Dører

# Tilstandsrapport

Inngangsdør med malte overflater med 3-lags glas.



### Dører - 2

Altandør i malt treverk med 2-lags glas.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandøra er prega av slitasje, og det er antydning til svelling i frontpanelet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll og lokal utbetring av døra, eventuelt framtidig utskiftning må påreknast.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stove/kjøkken er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av sponplater, tekking av pvc-belegg og spaltegolv av royalimpregnerte terrassebord, ca. 39m<sup>2</sup>.  
Rekkverk i glas med rekkverksstolpar i aluminium.

Spaltegolv av terrassebord vart lagt i 2020.

Under altanen er det carport og sportsbod.

Uisolert sportsbod med utvendig tilkomst, ca. 5m<sup>2</sup>.

Golv av betong.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Inngangsdør med malte overflater.

Elektrisk anlegg er installert.

Open carport med asfaltert dekke, ca. 17m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte glasplater i rekkverket med delaminering.

Sett frå carporten er det lokalt område med fuktmerke/misfarge i sponplatedekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av glasplater med delaminering må kunne påreknast.

Nærmare kontroll av årsak til fuktmerke/misfarge i sponplatedekket, og utføre reparasjon ved eventuell lekkasje.



## INNVEDIG

### Overflater

Golv med parkett, laminat og fliser.  
Veggar med malte profilerte mdf-plater.  
Himlingar med malt mdf-panel og malte plater.

Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv i 1. etasje av betong.  
Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golva.  
Største målte høgdeforskjell i golvet i 1. etasje er på 3 mm over ein avstand på 2 meter.  
Største målte høgdeforskjell i golvet i 2. etasje er på 6 mm over ein avstand på 2 meter.

### Radon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med omsyn til byggeåret er truleg bustaden oppført med radonsperre mot grunnen, men det er ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av radonsperre, eller radonmåling.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon frå utbyggaren på at bygningen er utført med forskriftsmessig radonsperre, eller utføre radonmåling.

## TG 1 Pipe og ildsted

Peisomn med stålpipen i stove/kjøkken.

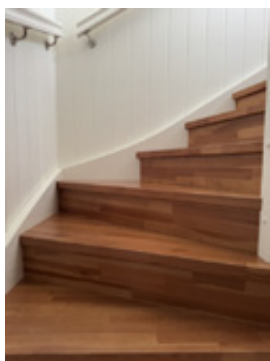
Vurdert til TG1 basert på kontroll av synlege overflater. Innvendig røykløp er ikkje kontrollert, og vil bli kontrollert ved neste feiing.



## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt treverk med beisa trinn.

Under synfaringa vart det registrert noko knirk i trappa, men det vart ikkje registrert knirk ut over kva som er normalt. Trappa har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.



## TG 1 Innvendige dører

Kvite slette formpressa dører innvendig.

Innvendige dører har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

## TG 1 Garderober/garderobeskap

Kombigarderober i soveromma i 1. etasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med standard frå byggeåret 2013. Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet, men bygg oppført etter 2010 skal ha utført uavhengig kontroll for å få ferdigattest, og det er registrert ferdigattest for bustaden.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med malte plater.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golvet med synleg slukmansjett under klemringen. Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg av smøremembran med ukjent utføring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd rundt halvparten av minste forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Skyllekar med opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under synfaringa hadde avtrekket låg funksjon, og det gikk ikkje an å skru opp hastigheiten på ventilasjonsanlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av anlegget, og utbetring/service etter behov for å sikre tilstrekkeleg ventilering av rommet.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

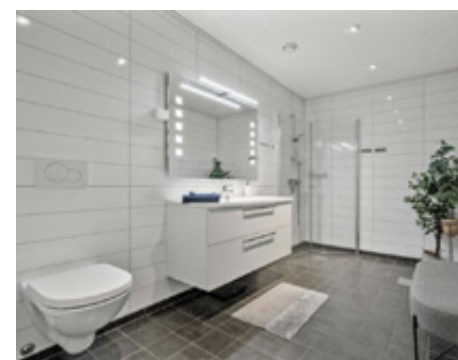
Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Skyllekaret er installert på vegg mot badet)

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med standard frå byggeåret 2013.

Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet, men bygg oppført etter 2010 skal ha utført uavhengig kontroll for å få ferdigattest, og det er registrert ferdigattest for bustaden.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i plateskøyte i dusjsona.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av del av baderomsplatene må påreknast med omsyn til registrert svelling. Ved bruk av dusjen før utbetring av baderomsplatene er utført bør det nyttast tett dusjkabinett med avløp direkte til sluken.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kalkutslag i enkelte flisfuger i dusjsona.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reingjering må påreknast.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona og i golvet utanfor dusjsona, med synleg slukmansjett under klemringane. Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg av smøremembran med ukjent utføring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd rundt halvparten av minste forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servasntplate, veggmontert speil med belysning, og veggmontert dusj med svingdører.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under synfaringa hadde avtrekket låg funksjon, og det gikk ikkje an å skru opp hastigheiten på ventilasjonsanlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Nærmere kontroll av anlegget, og utbetring/service etter behov for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Holtaking og fuktmåling er ikke utført med omsyn til at dusjsona vender mot vaskerommet og yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av tilliggende konstruksjon må utføres i samband med utskiftning av del av baderomsplatene.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, integrert platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap.

Kitchenboard på veggflata over platetoppen.

Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system.

Rørsentralen er installert i fordelingsskap i vaskerommet.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er installert i soverommet i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

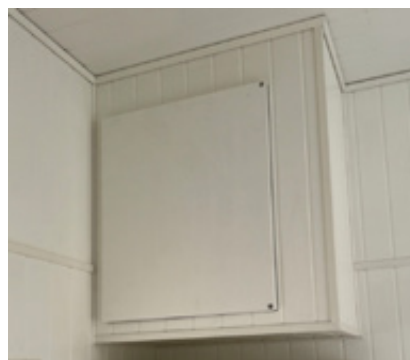
Ventilasjonsanlegget har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Ventilasjonsanlegg for bustadhus har normalt ei forventa brukstid på 15-20 år.

Viser elles til opplyst avvik under punktet ventilasjon for våtromma.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald/service etter behov.



### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter er installert i vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.



### TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe er installert i stove/kjøkkenet.

Varmepumpa vart installert i 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpa har oppnådd meir enn halvparten av minste forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for luft til luft varmpumper. Luft til luft varmpumper har normalt ei forventa brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald og service etter behov.



### TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i vaskerommet.



### 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 bygningsakkyndig 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 og sikringskap med automatsikringer.

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i entréen.

Belysning er delvis med downlights.

Fiber er installert.

#### Inntak og sikringskap

1. 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 Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utføres. TG2 er sett med omsyn til at det ikke er framlagt kontroll av det elektriske**



# Tilstandsrapport

anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.



## TG 3 Branntekniske forhold

*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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Røykvarslar og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år, innkjøp av nytt brannslukningsapparat må påreknast.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Alle ytterveggane er over terrenget.  
Antatt naturleg drenering.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bustaden er oppført på ringmur av ringmurselement, utstøpt med betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre sprekker i dekkplata på ringmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag, med ein må følge med på dekkplatene over tid, og utføre tiltak ved utvikling.

### TG 2 Terrenghold

Arealet rundt bustaden er flott opparbeidd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omsynssone: Potensielt snøskredfare.

TG2 er sett med omsyn til at tomte ligg innafør omsynssona som er registrert i NVE sine temakart.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TGO/1 må det utførast nærmare undersøkelse av området, eventuelt leggst fram dokumentasjon på undersøkelse av området.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Stikkeledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG1 basert på alder og anbefalte brukstid.



# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m<sup>2</sup>/106 m<sup>2</sup>

Kjeda einebustad: Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Entré, Gang, Garderobe, Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

## Markedsvurdering

Kjeda einebustad i seksjonert bustadsameige på Sælasteinen i Naustdal, i eit attraktivt bustadområde med avstand på ca. 2,5 km til Naustdal sentrum med barnehage, barne- og ungdomsskule, butikk og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2013, og har normalt god standard i høve til byggeåret. Eigedommen ligg på søraustvendt tomt, med flott utsyn til Førdefjorden og nærliggande område. Arealet som ligg naturleg inntil bustaden er normalt flott opparbeidd med asfaltert tun og carport, betongplattning ved inngangspartiet, plattningar med belegningsstein, og hage med grøntareal.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sælasteinen 11 ,6817 NAUSTDAL 101 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	07-02-2024	4 000 000	3 900 000		3 900 000	38 614
2 Sælasteinen 13 ,6817 NAUSTDAL 102 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	25-03-2020	3 300 000	3 400 000		3 400 000	33 333
3 Sælasteinen 27 ,6817 NAUSTDAL 199 m <sup>2</sup> 2017 4 sov	03-04-2023	5 950 000	6 450 000		6 450 000	32 412
4 Løken 37 ,6817 NAUSTDAL 108 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	16-08-2021	2 950 000	3 250 000		3 250 000	30 093

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Kjeda einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjeda einebustad</b>	Kr.	<b>3 600 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

## 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.	650 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	Kr.	<b>650 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>4 250 000</b>
--	-----	------------------



# 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

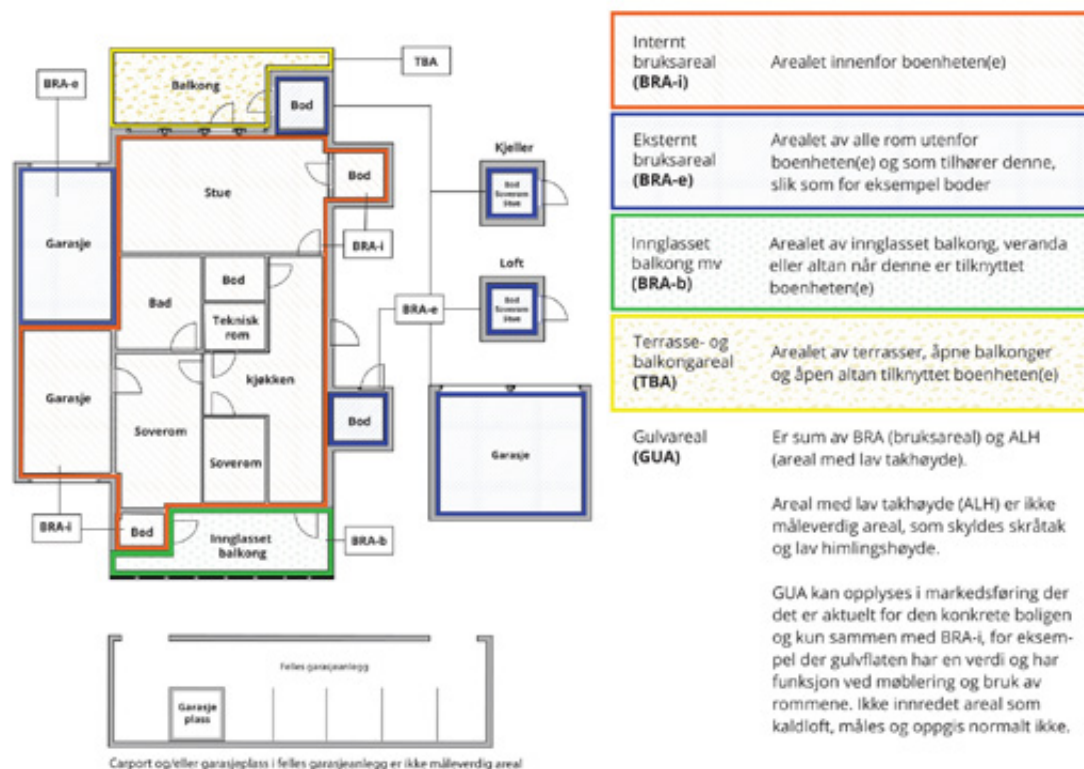
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 byggeteknisk 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

## Kjeda einebustad

### 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	53	5		58	3
2. Etasje	53			53	39
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>5</b>			<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Entré, Gang, Garderobe/bod	Sportsbod med utvendig tilkomst	
2. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom		

### Kommentar

Opgitt opent areal (TBA) er ca. areal og gjeld altanen og plattingen ved inngangspartiet.

I tillegg til oppgitt areal er det open carport på ca. 17m<sup>2</sup>. Open carport er ikke å definere som målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er difor ikke oppgitt med BRA arealoppsettet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Innvendig takhøyde i 1. etasje er målt til 2,39 meter.

I 2. Etasje er det det mønt himling med høyde på ca. 3,8 meter mellom golv og dragar, og takhøyde på 3,36 meter i horisontal del av himlinga i soverommet.

*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( m <sup>2</sup> )	S-ROM( m <sup>2</sup> )
<b>Kjeda einebustad</b>	<b>101</b>	<b>10</b>





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Ole André Roska	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	496	48		2	1948.2 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no	Eiet

### Adresse

Sælasteinen 15

### Hjemmelshaver

Hukset Monica Lien

### Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

### Eierandel

1 / 6

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kjeda einebustad i seksjonert bustadsameige på Sælasteinen i Naustdal, i eit attraktivt bustadområde med avstand på ca. 2,5 km til Naustdal sentrum med barnehage, barne- og ungdomsskule, butikk og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet.

### Adkomstvei

Vegen i feltet er i matrikkelen registrert på Norgeshus Naustdal Bygg AS. Det er antatt at kommunen har, eller vill ta over drifta av vegen.

### Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkleidning.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkleidning.

### Regulering

Regulert område for konsentrert småhusbebyggelse.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/538>

### Om tomten

Eigedommen ligg på søraustvendt tomt, med flott utsyn til Førdefjorden og nærliggande område. Arealet som ligg naturleg inntil bustaden er normalt flott opparbeidd med asfaltert tun og carport, betongplattung ved inngangspartiet, plattingar med belegningsstein, og hage med grøntareal.

### Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka for eventuelle heftelsar/tinglyste rettar og andre opplysningar om eigedommen.

## Siste hjemmelsovergang

År

2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	07.02.2025	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	07.02.2025	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	07.02.2025	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
NVE	07.02.2025	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	07.02.2025	Grunnboksinformasjon frå statens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	07.02.2025	Gjennomgang av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	07.02.2025	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 Rapportsammendrag 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forevkses 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 skjønn. 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 boligomsetningen. 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/GI6490>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS	
Oppdragsnr.	
2240120	
Selger 1 navn	
Monica Lien Hukset	
Gateadresse	
Sælasteinen 15	
Poststed	Postnr
Naustdal	6817
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LOfavør Husforsikring
Polise/avtalnr.	20251086

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MLH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 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

Document reference: 2240120

Document reference: 2240120

Initialer selger: MLH

2



- 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

#### Tilleggskommentar

Integrert høyskap og kombiskap ble satt inn i 2019. Varmepumpe ble satt inn i 2019 Det står en fryseboks i boden i 1 etasje, skapet på vaskerommet, skoskapet i gangen, pulten/sminkebord med speil og lys, kjøkkenbord, vitrineskap og vaskemaskin kan følge med salget hvis kjøper ønsker.

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 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 oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Lien Hukset	a4438663b8a68c1689304b 0c2f3465995309696a	27.02.2025 15:47:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240120

**FASADE MOT ØST**

**FASADE MOT VEST**

**MERKNADER**

NAUSTDAL KOMMUNE  
PLAN- OG NÆRING  
GODKJENT SAK 17/12  
27.02.2025 Jg. Uta

REV.	AVT.	ENDRINGS GJELDER	REVISJ.	DATE

TEKST AV	FORFATTER AV	ODDRETT AV
VING	KAS	
DATE	DATE	DATE
17.07.09	17.07.09	

GRANULAT	BRU	BRU
28.4 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
+ 25.6 m <sup>2</sup> utleieport	+ 5.0 m <sup>2</sup> sportbeid	
Nettoareal		

PLAN	BR. NR.	AV	FORH. A.S.
PROSJEKT			PROSJEKTNR.
Kemmen revidert			09-277
TEKNISSKA VERK			TITTEL
Fasade			IC-22
STATUS			SKALING
Byggemelding			1:100

UTARBEIDET  
Naustdal bygg as

BYGGEFYRMA  
**NORGESHUS**  
Naustdal Bygg as

AVTENT OG INNEHOLDNINGSTRETT BEHOLD AV. PE. NR. 100/2008/16. TIL 15.01.2015

TEKNISSKA VERK BEHOLDT ETTER LEV. OG OPPHÅRSTIDSPUNKT  
BE. NR. 100/2008/16. TIL 15.01.2015

BYGGEFYRMA AVTENT OG INNEHOLDNINGSTRETT BEHOLD AV. PE. NR. 100/2008/16. TIL 15.01.2015

- 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>









Norgeshus Naustdal bygg  
Øyravegen 5  
6817 NAUSTDAL

**Sakshandsamar:**  
Jeanette Kj. Vie  
**Telefon:**  
578 16102  
**Vår ref.**  
JKV/09/518-31/GBR - 096/044,  
GBR - 096/048  
**Dykkar ref.**

**Dato:**  
19.11.2018

		MERKNADER:  NAUSTDAL KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGS OG SAJENT SAK 17/18 2018 Jk Vie																																																																															
		<table border="1"> <tr> <td>REV. NR.</td> <td>ART.</td> <td>BYGNINGS GJELDER</td> <td>SEAL.</td> <td>DATEL.</td> </tr> <tr> <td>TEKNET AV</td> <td>STYRETT AV</td> <td>KONTROLLERT AV</td> <td>ODDRETT AV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VNG</td> <td>KAS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DATEL.</td> <td>DATEL.</td> <td>DATEL.</td> <td>DATEL.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>17.07.09</td> <td>17.07.09</td> <td>17.07.09</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GRUNNPLATE</td> <td>SKA.</td> <td>SKA.</td> <td>SKA.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>58.4 m<sup>2</sup></td> <td>108 m<sup>2</sup></td> <td>108 m<sup>2</sup></td> <td>100 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 25.6 m<sup>2</sup> utvargent</td> <td>+ 5.0 m<sup>2</sup> sportstøt</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>spottstøt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CLAS.</td> <td>SKAL.</td> <td>AR.</td> <td>FORMID.</td> <td>A.3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROSJEKT</td> <td colspan="2">Kammen revidert</td> <td>PROSJEKTNR.</td> <td>09-277</td> </tr> <tr> <td>TEKNIKEN VIDER</td> <td colspan="2">Snitt A</td> <td>TEKNIKEN NR.</td> <td>IC-21</td> </tr> <tr> <td>STATUS</td> <td colspan="2">Byggemelding</td> <td>SKALUTVALG</td> <td>1:100</td> </tr> <tr> <td colspan="5">                 UTTANSKRIK:                  Naustdal bygg as                  PROSJEKTOR:   </td> </tr> <tr> <td colspan="5">                 ANNETT: - OG INGENIØRSTYRETT BROSJØR AS, PB 101, 1503 MELAND, TLF. 75 85 96 40                  TEKNISKELEGENDESKYTTET ETTER LOV OG OPPHÅVSTETT                  DEN SKAL HAVR BEVITTE UTEN VÅR TILLATELSE                  TEKNISKELEGENDESKYTTET HAVR LOV OG OPPHÅVSTETT             </td> </tr> </table>		REV. NR.	ART.	BYGNINGS GJELDER	SEAL.	DATEL.	TEKNET AV	STYRETT AV	KONTROLLERT AV	ODDRETT AV		VNG	KAS				DATEL.	DATEL.	DATEL.	DATEL.		17.07.09	17.07.09	17.07.09			GRUNNPLATE	SKA.	SKA.	SKA.		58.4 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>		+ 25.6 m <sup>2</sup> utvargent	+ 5.0 m <sup>2</sup> sportstøt				spottstøt					CLAS.	SKAL.	AR.	FORMID.	A.3						PROSJEKT	Kammen revidert		PROSJEKTNR.	09-277	TEKNIKEN VIDER	Snitt A		TEKNIKEN NR.	IC-21	STATUS	Byggemelding		SKALUTVALG	1:100	UTTANSKRIK: Naustdal bygg as PROSJEKTOR: 					ANNETT: - OG INGENIØRSTYRETT BROSJØR AS, PB 101, 1503 MELAND, TLF. 75 85 96 40 TEKNISKELEGENDESKYTTET ETTER LOV OG OPPHÅVSTETT DEN SKAL HAVR BEVITTE UTEN VÅR TILLATELSE TEKNISKELEGENDESKYTTET HAVR LOV OG OPPHÅVSTETT		
REV. NR.	ART.	BYGNINGS GJELDER	SEAL.	DATEL.																																																																													
TEKNET AV	STYRETT AV	KONTROLLERT AV	ODDRETT AV																																																																														
VNG	KAS																																																																																
DATEL.	DATEL.	DATEL.	DATEL.																																																																														
17.07.09	17.07.09	17.07.09																																																																															
GRUNNPLATE	SKA.	SKA.	SKA.																																																																														
58.4 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>																																																																														
+ 25.6 m <sup>2</sup> utvargent	+ 5.0 m <sup>2</sup> sportstøt																																																																																
spottstøt																																																																																	
CLAS.	SKAL.	AR.	FORMID.	A.3																																																																													
PROSJEKT	Kammen revidert		PROSJEKTNR.	09-277																																																																													
TEKNIKEN VIDER	Snitt A		TEKNIKEN NR.	IC-21																																																																													
STATUS	Byggemelding		SKALUTVALG	1:100																																																																													
UTTANSKRIK: Naustdal bygg as PROSJEKTOR: 																																																																																	
ANNETT: - OG INGENIØRSTYRETT BROSJØR AS, PB 101, 1503 MELAND, TLF. 75 85 96 40 TEKNISKELEGENDESKYTTET ETTER LOV OG OPPHÅVSTETT DEN SKAL HAVR BEVITTE UTEN VÅR TILLATELSE TEKNISKELEGENDESKYTTET HAVR LOV OG OPPHÅVSTETT																																																																																	

### Ferdigattest for 3 stk. 2-mannsbustadar, gbr.nr. 96/48, seksjon 1-6

Vi viser til søknad om ferdigattest m/vedlegg, datert 14.11.2018.

**EIGEDOM:** GNR.96 BNR.48, seksjon 1-6  
**ADRESSE:** Sælasteinen 7, Sælasteinen 9, Sælasteinen 11,  
Sælasteinen 13, Sælasteinen 15 og Sælasteinen 17.  
**TILTAKSHAVAR:** Bustadbygg Naustdal AS  
**ANSVARLEG SØKJAR:** Norgeshus Naustdal Bygg AS  
**TILTAK:** Bygging av 3 stk. 2-mannsbustader m/garasje  
Bruksareal (BRA) pr. bueining: 132 m<sup>2</sup> (garasje 21 m<sup>2</sup>)

Ferdigattesten vert gjeven på grunnlag av søknad og framlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningslova (pbl. 1985) § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den framlagde dokumentasjon stadfester at alle krav og vilkår som er stilt i løyvet, og som elles følgjer av gjeldande reglar gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova er oppfylt.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er omtalt i løyve. Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på tekniske kvalitet til bygga, men ein stadfesting på avslutning av saka hjå kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova (1985)§ 99 vert det gjeve ferdigattest for 3 stk. tomannsbustader på gbr.nr. 96/48.

Med helsing

Jeanette Kj. Vie  
sakshandsamar



# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.02.2025 14:07

## Eiendom 4647-496/48

<b>Bruksnavn</b>									
Type	Grunneiendom			Etablert dato	10.09.2012			Andel	
Kommunenr	4647			Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)			Tinglyst	Ja
Gårdsnr	496			Beregnet areal	1948,2			Anmerket klage	Nei
Bruksnr	48			Har festegrunner	Nei			Kulturminne	Nei
Festenr				Punktbeste	Nei			Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr				Seksjonert	Ja				

### Kopi til:

Anders Roald Neset	Sælasteinen 13	6817	NAUSTDAL
Gunnar Christian	Sælasteinen 17	6817	NAUSTDAL
Kibsgaard			
Julie Sotnakk Aaland	Sælasteinen 9	6817	NAUSTDAL
Karianne Øygaard	Sælasteinen 7	6817	NAUSTDAL
Øyvind Myrhol	Sælasteinen 11	6817	NAUSTDAL

Brevet er sendt elektronisk. Det er registrert som formell sending, trass manglende signatur.

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sælasteinen 15	6817 Naustdal	Naustdal Vest	Naustdal	Naustdal

## Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.08.2012	Oppmålingsforretning	4647-496/48	Mottaker	1948,2
		4647-496/44	Avgiver	-1948,3
		4647-496/4	Berørt	0
14.09.2012	Seksjonering	4647-496/48	Etablert/Endret	0
17.09.2012	Oppmålingsforretning	4647-496/48	Berørt	0
		4647-496/44	Berørt	0
		4647-496/4	Berørt	0
21.09.2012	Feilretting	4647-496/48	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4647-496/48	Mottaker	0

## Bygninger (0)



Sunnfjord kommune

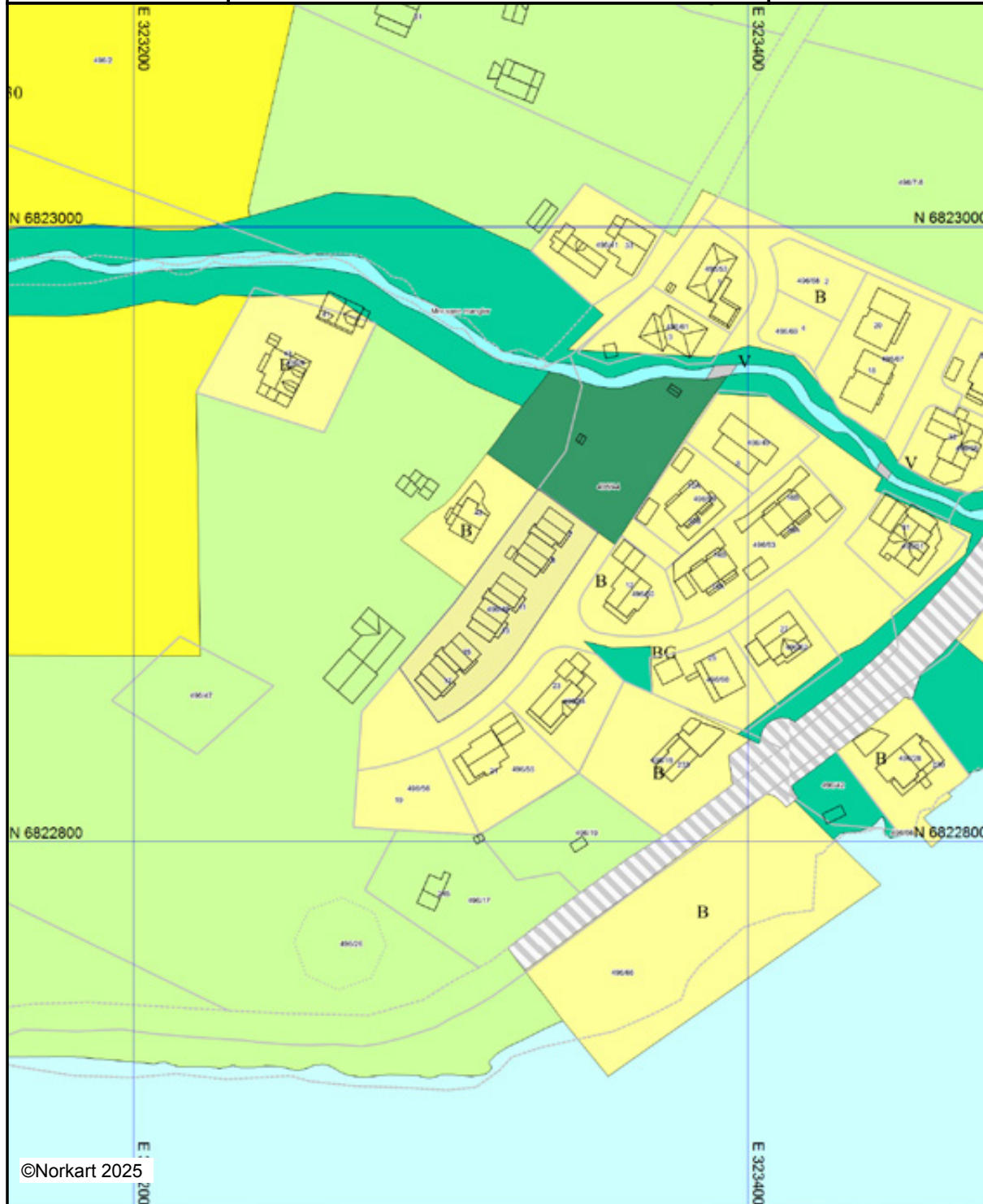
# Kommuneplankart

Eiendom: 496/48/0/2  
Adresse: Sælasteinen 15  
Utskriftsdato: 26.02.2025  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



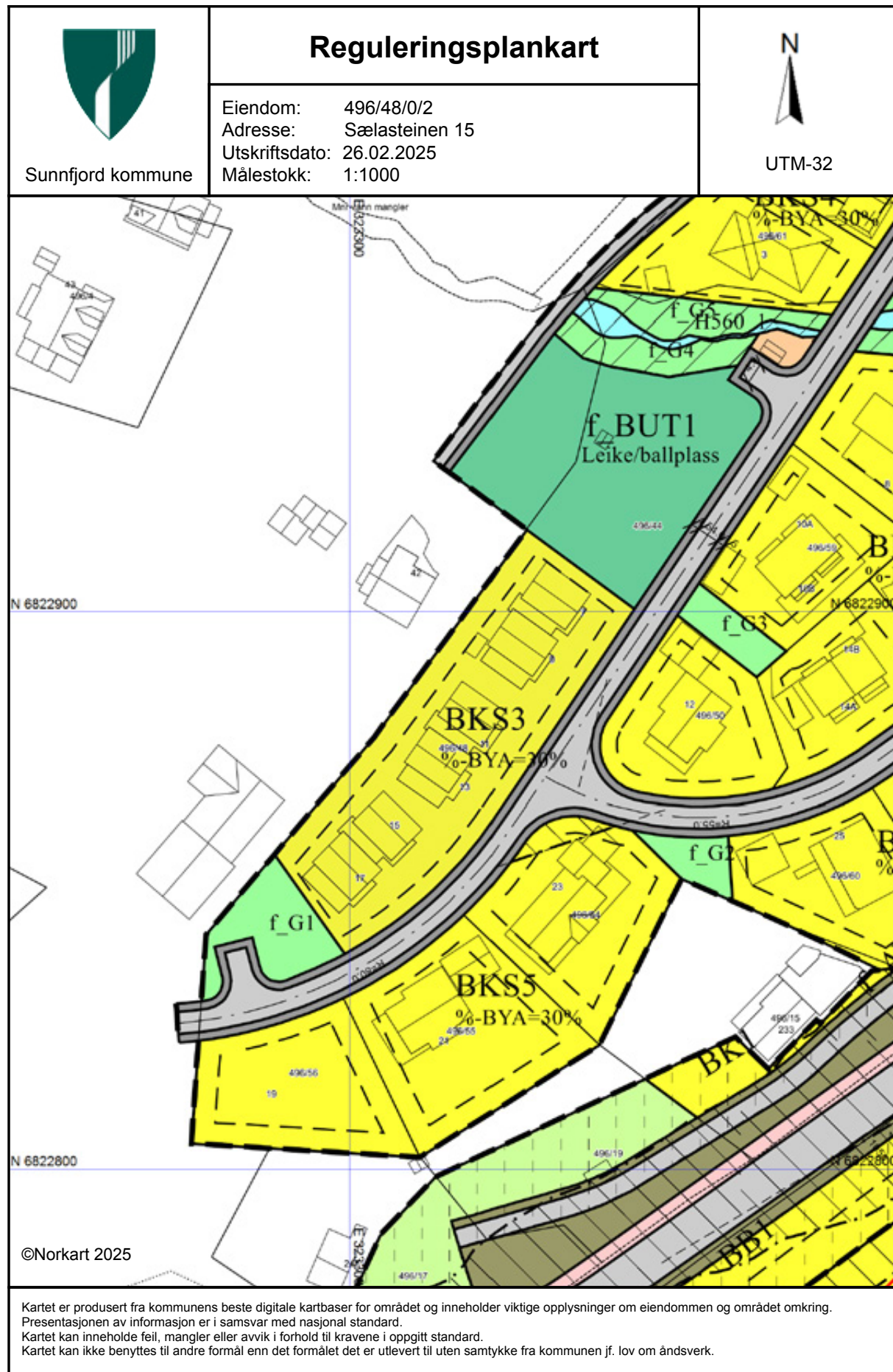
©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)**
  - Boligbebyggelse - nåværende
  - Boligbebyggelse - fremtidig
  - Uteoppholdsareal - fremtidig
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
  - Veg - nåværende
  - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
  - Blågrønnstruktur - fremtidig
- Kommuneplan-Landbruk, natur- og friluftsliv**
  - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
  - Fiske - nåværende
  - Naturområde vann - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
  - Planområde
  - Planområde
  - Planens begrensning
  - Grense for arealformål
  - Påskrift områdenavn





Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</b>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>	
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Andre teknisk infrastrukturbaseer
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</b>	
	Grønnstruktur
	Blågrønnstruktur
<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</b>	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</b>	
	Småbåthavn
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1)</b>	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav grønnstru
	Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)</b>	
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
	Bestemmelseområde
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og ank
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



### Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601317499  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: 963923899  
Navn: NAUSTDAL KOMMUNE  
Adresse: Postboks 43, 6806 NAUSTDAL

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Ordnr: 958949383  
Navn: NORGESHUS NAUSTDAL BYGG AS  
Bruksenhet: Øyravegen 5, 6817 NAUSTDAL

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 1433  
Gnr: 96  
Bnr: 48

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålkode	Formål	Samlebrøk	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1433	96	48	1	Boligseksjon	1/6	1/6	Ja	Nei
1433	96	48	2	Boligseksjon	1/6	1/6	Ja	Nei
1433	96	48	3	Boligseksjon	1/6	1/6	Ja	Nei
1433	96	48	4	Boligseksjon	1/6	1/6	Ja	Nei
1433	96	48	5	Boligseksjon	1/6	1/6	Ja	Nei
1433	96	48	6	Boligseksjon	1/6	1/6	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 813328 Tinglyst: 02.10.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Naustdal kommune  
21/9-2012  
St. Erik Amundsen*

Side 1 av 1

21.09.2012 14.15

### Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Norghus Naustdal Bygg AS	Plass for tinglysningsstempel
Adresse Øyravegen 5	
Postnr.   Poststed 6817 Naustdal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. 958,949,383	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Genr.	Bnr.	Festevr.   Snr.
1433	Naustdal kommune	96	48	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
958949383	Norghus Naustdal Bygg AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	1	bg	13				25				37				49			
2	B	1	bg	14				26				38				50			
3	B	1	bg	15				27				39				51			
4	B	1	bg	16				28				40				52			
5	B	1	bg	17				29				41				53			
6	B	1	bg	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								6	= nevner:	6									

*Se også fra eikens Naustdal kommune*

**4. Supplerende tekst 7)**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuell på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 03.09.2012  
Utstederens underskrift: *Jan Erik Amundsen*



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fridlsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjener og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Naustdal 3/9.12.	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Oddbjørn Sævi Jan Erik Aase	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres)
--------------------------------	--	--

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)  
 Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fester.	Snr.	Kommune
96	48		1-6	Naustdal

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

4/9-12

**NAUSTDAL KOMMUNE**  
Plan og næring  
6806 NAUSTDAL

Magnar Hollebæk

**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegringer mv.

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_

03.09.2012

Oddbjørn Sævi Jan Erik Aase



**Gunn Ragnhild Jacobsen**

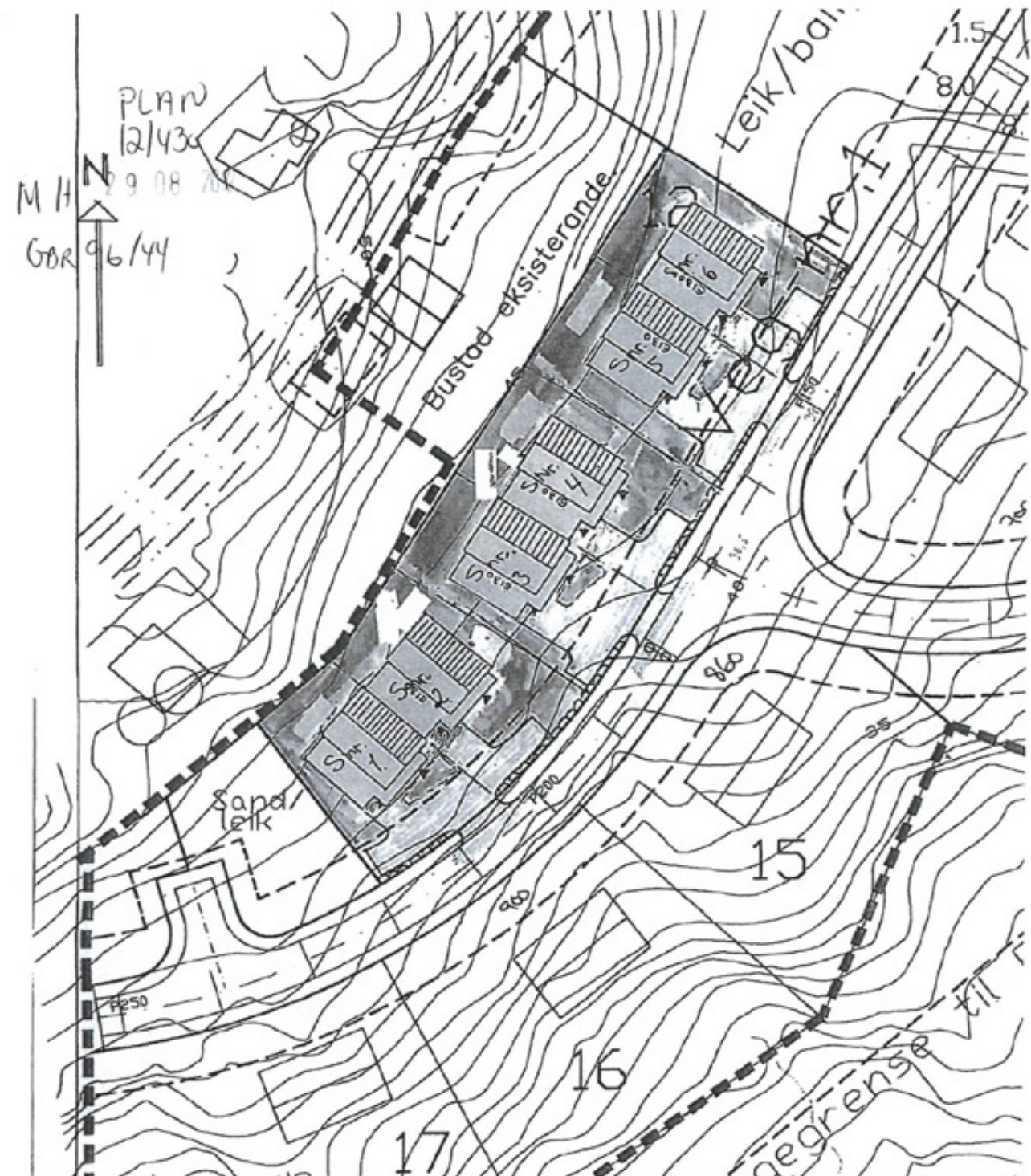
**Fra:** Eikenes Harald [Harald.Eikenes@naustdal.kommune.no]  
**Sendt:** 3. oktober 2012 11:15  
**Til:** Gunn Ragnhild Jacobsen  
**Kopi:** Vie Jeanette; 'Oddvar Hukset (oddvar.hukset@norgeshus.no)'  
**Emne:** Seksjonering gbr. 96/48, dykkar sak 6174221

Viser til samtale i dag.

Vi registrerer avviket de forklarer, at skjema har kode «bg» for bygning og grunn, medan teikningar viser at det berre er bygning som blir seksjonert.  
 Vi stadfestar at kode skal vere «b».

Med helsing

Harald Eikenes  
 Naustdal kommune  
 Seksjonsleiar plan, næring og teknisk drift  
 tlf. 57816125/ 91388644



**Kammen kjedehus 6 stk.**

**Bustadbygg Naustdal AS**

Situasjonsplan  
 Tomt 12, 13 og 14 Sæla  
 12

M 1:500  
 29/1-2010

**NORGESHUS**  
 Naustdal Bygg as

Seksjoneres; Del 1-6.











G BNR 96/48

seksjon 1 seksjon 2



G BNR 96/48

seksjon 1 seksjon 2 seksjon 3



seksjon 4  
seksjon 3  
seksjon 2  
seksjon 1



seksjon 2 seksjon 3 seksjon 4

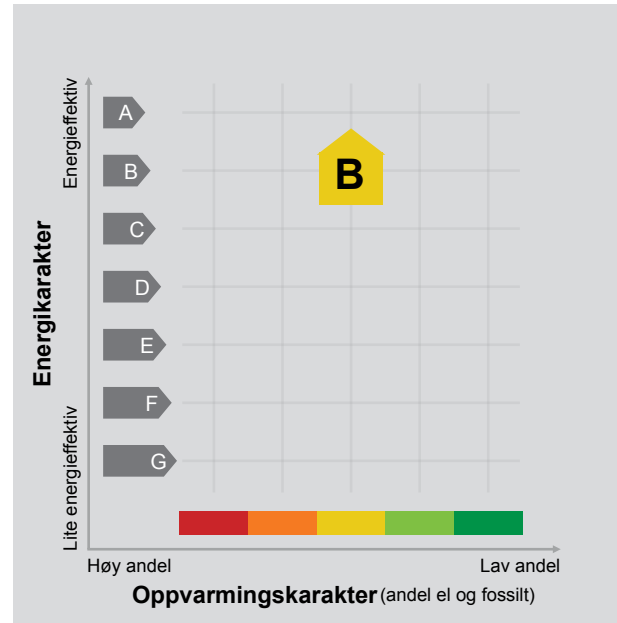




# ENERGIATTEST



Adresse	Sælasteinen 15
Postnummer	6817
Sted	NAUSTDAL
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	496
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300605777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85652
Dato	27.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 4 500</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 8 100</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 12 600</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 unner ingen å stå alene*

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)



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).





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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