



*HOLMEVIKVEGEN 484  
FØRDE*



*HOLMEVIKVEGEN 484*  
*FØRDE*

---

## *INNHOLD*

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
30	Området
31	Økonomi
31	Offentlige forhold
32	Øvrige kjøpsforhold
34	Megler
37	Vedlegg
38	Takst
56	Egenerklaering_Signed
61	Energiattest
67	Kommunalinformasjon



---

## *HOLMEVIKVEGEN 484 FØRDE*

Koselig hytte med fredelig og idyllisk beliggenhet i etablert hytteområde nær sjø.

Her har du nydelig utsikt utover Førdefjorden og gode fiskemuligheter. Har du eller ønsker båt, er det muligheter for å leie båtplass i området. Hytten er godt vedlikeholdt og oppgradert i i perioden 2016-2024 med blant annet nytt tak, nytt bad samt alle vinduer er utskiftet. Innvendige vegg- og himlingsflater er malt og beiset. Det er også innlagt vann via borehull og installert minirensanlegg.

- Gode solfohold på sommerhalvåret fra ca. 08.30-22.00
- Gode romløsninger
- Ekstra sengeplasser på hems
- Selges møblert
- Klar for rask overtagelse
- Ca 25 min. med bil til Førde sentrum

Velkommen til visning, husk påmelding!





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.290.000,-

Komm. Avg.

5.294,-

Totalpris

2.366.442,-

BRA-i

55 m<sup>2</sup>

BRA

60 m<sup>2</sup>

Antall soverom

3

Eierform

*Eiet*

Byggeår

1986

Tomteareal

979.80

Tomt

*Eiet*

Energimerking



## DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.  
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/12005425](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12005425)

## BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## EIENDOMSMEGLERE



**EIENDOMSMEGLER**

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF  
ole@wmegling.no

**415 22 029**



**EIENDOMSMEGLER**

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
renate@wmegling.no

**473 30 484**



- Tomten er pent opparbeidet og består mye av naturtomt -



- Hytten er godt vedlikeholdt og oppgradert i i perioden 2016-2024 -



- Innvendige vegg- og himlingsflater er malt og beiset -



- Vedovn ble skiftet ut i 2020. Varmepumpe er også installert i 2023 -



- Boligen har tre gode soverom, i tillegg til 4 soveplasser på hems -



- Det er innlagt vann via borehull og installert minirensesnett -



- Alle vinduer samt balkongdør og ytterdør ble skiftet ut i 2016/17 -





- Delikat bad som ble totalrenovert i 2024 og har belegg på gulv med gulvvarme og baderomsplater på vegg. Innvendige rør og varmtvannsbereider er også skiftet -



- Hems med 4 sengeplasser -



- Hytten selges møblert og kan være klar for rask overtakelse -



- Kjøkkenet er fra byggeår med stål oppvaskkum og laminat benkeplate -



- Hytten er godt vedlikeholdt i selgers eiertid. Det er lagt nytt tak, vindskibord, forbore, takrenner og pipehatt i 2021 -



- Inngangparti. I sikringskap er det installert automatsikringer i 2023, samt punktvis oppgraderinger -



- Eiendommen har en svært fredelig og idyllisk beliggenhet nær sjø -



# PLANTEGNING



# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

Koselig hytte med fredelig og idyllisk beliggenhet i etablert hytteområde nær sjø.

Her har du nydelig utsikt utover Førdefjorden og gode fiskemuligheter. Har du eller ønsker båt, er det muligheter for å leie båt plass i området.

Hytten er godt vedlikeholdt og oppgradert i i perioden 2016-2024 med blant annet nytt tak, nytt bad samt alle vinduer er utskiftet. Innvendige vegg- og himlingsflater er malt og beiset. Det er også innlagt vann via borehull og installert minirensanlegg.

- Gode solfohold på sommerhalvåret fra ca. 08.30-22.00
- Gode romløsninger
- Ekstra sengeplasser på hems
- Selges møblert
- Klar for rask overtagelse
- Ca 25 min. med bil til Førde sentrum

Velkommen til visning, husk påmelding!

## ADRESSE

Holmevikvegen 484, 6815 Førde

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 80, BNR 20 i Sunnfjord kommune

## BOLIGTYPE

Fritidseiendom

## EIERFORM

Eiet

## EIER

Ann Karin Opheim

Kjell Ove Herstad

## AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 55 m<sup>2</sup>

BRA: 60 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 87 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

1.etg: 55 kvm BRA-i

Boligen går over ett plan i tillegg til hems og krypkjeller, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Gang, bad, kjøkken/stue og tre soverom.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 87 kvm

I tillegg disponerer boligen en utvendig bod på ca. 5 kvm (BRA-e).

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til

deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

## BYGGEÅR

1986

## STANDARD

Overflater:

Malt og beiset trepanel på vegg og himling og heltre furugulv.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra byggeår med stål oppvaskkum og kran. Under overskap er det lysarmatur. Det er ikke ventilator. Hvitevarene er frittstående og består av komfyr, kjøleskap og mikrobølgeovn. Disse medfølger handelen.

Bad:

Badet ble totalrenovert i 2024 og har belegg på gulv med gulvvarme og baderomsplater på vegg. Innvendige rør og varmtvannsbereder ble også skiftet i forbindelse med renoeringen.

VVS:

Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2024. Rør-i-rør system med fordelerskap i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad. Varmtvannsbereder fra 2024 plassert i krypkjeller. Varmepumpe fra 2023.

El-anlegg:

Det elektriske anlegget er plassert i gang ved entré og består av automatsikringer med jordfeilbrytere og

overspenningsvern. Det er utført punktvis oppgraderinger, blant annet ny el-installasjon til bad og varmepumpe i perioden 2023–2024. I tillegg ble det installert automatsikringer i sikringsskapet i 2023. Kursfortegnelse er tilgjengelig på innsiden av skapdør.

## MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- Alle vinduer, balkongdør og ytterdør skiftet ut (2026-2017)
- Borret etter vann (2016)
- Montert ny vedovn (2020)
- Beiset fasade (2020)
- Nytt tak, vindskibord, forbore, takrenner og pipehatt (2021)
- Montert luft-til luft varmepumpe. Utført av fagfolk. (2023)
- Skiftet til automatsikringer i sikringsskap. Utført av fagfolk. (2023)
- Installert minirensanlegg. Utført av fagfolk. (2024)
- Lagt inn vann på kjøkken og bad, og installert rensanlegg for vann. Utført av fagfolk. (2024)
- Installert varmtvannsbereder. Utført av fagfolk. (2024)
- Renovert bad. Utført av fagfolk. (2024)

## TOMT

Eiet tomt. Deler av tomten er pent opparbeidet gruslagt tun og plen, resten er naturtomt.

## TOMTETYPE

Eiet

## TOMTEAREAL

979.8 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres.

Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Odin Tefre fra Sunnfjord Takstkontor.

Grunn og fundamenter: Bygget er delvis fundamentert på ringmur og delvis på plate på mark, med krypkjeller under deler av konstruksjonen.

Yttervegger: Ytterveggene er utført som bindingsverk med stående trekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er saltak, tekket med asfalt takshingel (lagt nytt i 2021) over eldre undertak og sperrekonstruksjon. Undertaket ble ikke skiftet ved legging av ny tekking, da det fremsto som i god stand. Takrenner, beslag og vindskier ble skiftet.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

#### ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut.

#### OPPVARMING

Oppvarmingen består av varmepumpe (montert i 2023), vedovn (skiftet ut i 2020), varmekabler på bad og termostatstyrte panelovner.

#### INFO OM STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 4.000 kWh. Dette er kun et estimat og vil variere etter beboers forbruk.

#### ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

#### TV / INTERNETT / BREDBÅND

Det er ikke innlagt fiber. Selger har brukt signalforsterker.

#### DIVERSE

- Det foreligger skriftlig avtale (ikke tinglyst) vedrørende plassering og vedlikehold av spredegrøft til avløpsanlegg. Avtalen ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### HVITEVARER

Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

#### INNBO OG LØSØRE

Hytten selges møblert inkl. veggbilder fra nærområdet, lyskrone, gulvlampe og lampetter. Øvrig inventar og løsøre (bestikk, fat etc.), personlige eiendeler og utemøbler følger ikke med.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## OMRÅDET

#### BELIGGENHET

Eiendommen har en fin og skjermet beliggenhet i etablert hytteområde i Holmevika. Her har du nydelig utsikt utover Førdefjorden og gode fiskemuligheter. Til sjøen er det ca. 5 minutter å gå der det også er mulighet for å leie båtplass. På sommerstid er det svært gode solforhold. Til Førde sentrum for alle fasiliteter er det ca. 25 min. med bil.

#### ADKOMST

Adkomst via privat vei fra hovedvei.

#### PARKERING

Parkering på eiendommens tun.

## ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr 2.090.000,-

#### OMKOSTNINGER

2 090 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

631,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

821,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)  
52 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 2 090 000,-))

17 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

71 442,- (Omkostninger totalt)

2 161 442,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### TOTALPRIS INKL. OMK.

Kr 2.161.442,-

#### FORMUESVERDI

Kr 399.178,- for år 2023

#### INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra [altinn.no](http://altinn.no). Formuesverdien justeres normalt årlig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

#### KOMMUNALE AVGIFTER

5.294,-

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, tilsynsgebyr avløpsanlegg og feiing/branntilsyn. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør årlig kr. 1 845,- (2025).

#### FORSIKRINGSSELSKAP

Fremtind

#### POLISENUMMER

31930327

## OFFENTLIGE FORHOLD

#### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

28.10.1986 - Dokumentnr: 6423 - Bestemmelse om veg

Omhandler: Eiendommen har veirett ved gårdsvei og gangvei på gnr. 80, bnr. 6. frem til tomten. Eier av eiendommen skal ta sin del av vedlikeholdet på den aktuelle strekningen.

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Med andre ord kan det likevel være utført søknadsppliktige

arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Bebyggelse og anlegg (AR50 - Arealtype 30).

### VEI, VANN OG AVLØP

Adkomst via privat vei med tinglyst veirett fra hovedvei. Vannforsynelse via privat brønn (borrehull).  
Avløp via minirensanlegg som ble installert i 2024.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

### OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtakelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtakelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

### BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

### AVHENDINGSLOVEN

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 bygningssakyndig 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 kjøper 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. I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er opplyst eller særskilt avtalt for kjøpet.

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.soderbergpartners.no](http://www.soderbergpartners.no) for ytterligere informasjon.

### LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

### MEGLERS VEDERLAG

Meglerns vederlag er avtalt til:  
Provisjon: 2,3%  
Markedsføring: 21 900,-

Tilrettelegging: 9 900,-  
Oppgjør: 7 900,-  
Visning: 3 000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende  
avtalt: Dekning av tilrettelegging og påløpte utlegg.

#### **OPPDRAKSNUMMER**

12005425

#### **SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 24.03.2026.

### ***MEGLER***

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Ole Jonny Klopstad Holsen  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner  
Tlf 415 22 029  
ole@wmegling.no

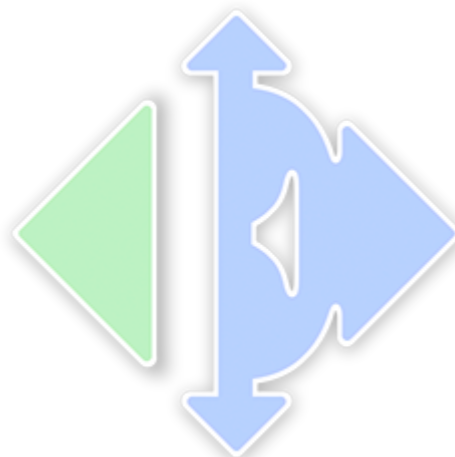
#### **MEGLERFORETAK**

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS  
Hafstadvegen 23  
6800 Førde  
Telefon: 415 22 029  
Epost: ole@wmegling.no  
Org.nr: 926 591 126



*VEDLEGG*

**Takstrapport**  
**Holmevikvegen 484**  
**6815 Førde**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
12	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
5	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

**Odin Tefre**

Dato: 21/05/2025

Sælasteinen 20

Naustdal 6817

41698367

sunnfjordtakstkontor@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:80, Bnr: 20
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kjell Ove Herstad og Ann Karin Opheim
<b>Seksjonsnr:</b>	(Ikkje seksjonert)
<b>Festener:</b>	(Ikkje festetomt)
<b>Andelsnr:</b>	(Ikkje andelseigedom)
<b>Tomt:</b>	979,8 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei – bustad-/fritidseigedom i regulert område utan landbruksplikt
<b>Adkomst:</b>	Adkomst via privat veg med tinglyst vegrett frå hovudveg.
<b>Vann:</b>	Privat brønn / borehol (bora vassforsyning)
<b>Avløp:</b>	Minireinseanlegg installert i 2024
<b>Regulering:</b>	Bebyggelse og anlegg (AR50 - Arealtype 30)
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikkje opplyst
<b>Ligningsverdi:</b>	500 000
<b>Byggeår:</b>	1986

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	12.05.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Befaringa blei gjennomført under gode værforhold med sol og opphaldsver, noko som gav normale tilhøve for utvendig inspeksjon. Det var ikkje snø eller is som hindra synfaring av tak, fasadar eller uteareal.  Eigedomen var møblert på befaringstidspunktet. Det blei ikkje flytta på fast inventar, møblar, innreiingar, tepper eller anna lausøyre, og det kan difor ikkje utelukkast at det kan vere skjulte skadar eller tilstandar på flater som ikkje var tilgjengelege for inspeksjon.  Målingar og vurderingar er basert på visuell observasjon og tilgjengelege romflater, utan destruktive inngrep. Eventuelle manglar ved skjulte konstruksjonar, bygningsdelar bak innreiing eller under golv, er ikkje vurdert.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Kjell Ove Herstad
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

igedomen ligg på ei selveigd tomt med registrert areal på 979,8 m<sup>2</sup>, i lett skrånande terreng med flott utsikt over Førdefjorden. Tomta er opparbeidd med grusa bilveg heilt fram til hytta, og det er tinglyst vegrett fram til parkeringsplass ved gardsveg. Vidare tilkomst går over eigd grunn.

Tunet er planert, og det er etablert grøft med røranlegg i samband med tilkomstveg. I 2024 vart utearealet ytterlegare oppgradert med tilsådd grasplen. Tomta framstår som naturleg opparbeidd og godt utnytta.

Eigedomen har god solgang og skjerma beliggenheit, med nærleik til både sjø og fjellterreng. Plasseringa gir gode utsynsforhold og høve for rekreasjon eller eventuell utleige. Tomta er ikkje inngjerda, men ligg fredeleg til i eit etablert hytteområde.

## OM BYGGEMETODEN:

Hytta er oppført med tradisjonell trekonstruksjon over ringmur av lettlinkerblokker. Ytterveggane er utført som bindingsverk med ståande trekledning. Takkonstruksjonen er saltak, tekt med asfalt takshingel (lagt nytt i 2021) over eldre undertak og sperrekonstruksjon. Undertaket vart ikkje bytta ved legging av ny tekking, då det framstod som i god stand. Samstundes blei takrenner, beslag og vindskier skifta.

Innvendige veggjar og himlingar er i hovudsak kledde med trepanel. Bygget er delvis fundamentert på ringmur og delvis på plate på mark, med krypkjellar under delar av konstruksjonen.

Vindaug og ytterdør vart skifta i 2016 og har karm i tre med isolerglass. Balkongdør er også frå same periode.

Byggemetoden er i tråd med normal utføring for fritidsbustader oppført i perioden, med seinare oppgraderingar på fleire bygningsdelar.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eigedomen framstår som godt vedlikehalden og i normalt god teknisk stand sett opp mot alder og bruk. Det er gjennomført fleire oppgraderingar over tid, og bustaden har funksjonelle løysingar som tilfredsstillar dagens bruk. Enkelte bygningsdelar har normal elde og slitasje, medan tekniske installasjonar og innvendige overflater i stor grad er oppgraderte og held god standard. Det er ikkje registrert forhold som vesentleg reduserer bustadens tekniske verdi, utover det som er kommentert i dei einskilde punkta.

## ANNET:

Skadedyr:

Det vart registrert maur i kjøkkenområdet og musebæsj i luker på hems.

Det er ikkje observert skjeggkre ved synfaring.

Verktøy brukt under befaring:

- Protimeter MMS3 – fuktmåling
- Leica Disto D2 – laser avstandsmåling
- BOSCH GLL 3-80 C – krysslaser
- Protimeter BLD9800-C – materialmåling
- Meterstokk – manuell kontroll

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgjande dokument er lagt til grunn i vurderinga:

Utskrift frå grunnboka, innhenta via Kartverket

Reguleringsinformasjon frå kommunale karttenester

Risikorapport for området, datert 13.05.2025, utarbeidd etter befaring, men vurdert som relevant grunnlag og vedlagt rapporten

Det er ikkje lagt fram bygningstekningar, ferdigattest eller anna byggesaksdokumentasjon. Areal, tekniske vurderingar og romfunksjonar er derfor basert på visuell synfaring og målingar på staden.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Innvendige overflater i hytta er gjennomgåande prega av trepanel, både på veggjar og i himlingar, med variert behandling gjennom oppgraderingar frå 2016 og fram til 2024. Det er brukt ulike typar beis, måling og overflateprodukt av høg kvalitet, og fleire rom er jamleg vedlikehaldne eller moderniserte i denne perioden.

Stove og kjøkken har panelte veggjar beisa med Tyrilin Panelbeis i fargane 0106 Seter og 0104 Isrose. Taket er behandla med Scanox Panelhvit SP-28, og golva er lagt med heiltre furugolv. Dører og trapp til hems blei sprøytemåla i 2016 med Lady Supreme Finish 40 i farge 1453 Bomull (S0502-Y).

Gang og gjesterom (soverom 3) blei oppgradert i 2017 med beisa veggjar i tilsvarande fargetonar og måla himling. Det vart brukt Scanox Panelhvit og Lady Supreme Finish i same fargekodar som ovanfor.

Soverom på hems blei oppgradert i 2022, med beising av tak, veggjar og senger.

Badet blei totalrenovert i 2024 med moderne materialval. Veggjar er kledde med baderomsplater, og det er lagt belegg på golvet. Innvendige røyr og varmtvassberedar vart også skifta i samband med renoveringa.

Generelt: Det er dokumentert jamleg overflatebehandling og vedlikehald i perioden 2016–2024. Overflatene har normal bruksslitasje, men framstår med god visuell standard og moderne uttrykk, typisk for velhalden fritidsbustad.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hytta har vore gjennom fleire oppgraderingar og vedlikehald i perioden 2016–2024. Følgjande vesentlege tiltak er utført etter opplysningar frå eigar:

2016–2017:

- Innvendige overflater beisa og måla (stove, kjøkken, gang og gjesterom)
- Alle vindauge og balkongdør skifta
- Ytterdør skifta
- Ny tilkomstveg planert og vassforsyning bora

2020–2021:

- Ny vedovn installert
- Heile hytta utvendig måla
- Nye taktekking, vindskier, forbord, takrenner og pipehatt

2022:

- Overflater på hems (veggjar, tak og møblar) beisa

2023–2024:

- Luft-til-luft varmpumpe installert
- Sikringsskap oppgradert med automatsikringar
- Etablert teknisk rom i kjellar
- Installasjon av minireinseanlegg og vassinntak til kjøkken/bad
- varmtvassberedar installert
- Bad totalrenovert
- Uteområde planert og opparbeidd med grasplen

Endringane vurderast som vesentlege og har oppgradert både teknisk standard og funksjonalitet i høve til opprinneleg tilstand.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 850 000	
- Fradrag:	570 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 280 000</b>	<b>2 280 000</b>

Tomteverdi: **470 000**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 750 000**

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): 2 475 000

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Marknadsverdien er sett ut frå ei samla vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand, standard, beliggenheit, storleik og tilgjengeleg marknadsdata for tilsvarande eigedomar i området. Vurderinga byggjer på visuell synfaring utan destruktive inngrep, eigaropplysningar, dokumentasjon og takstmannens faglege skjønn. Det er teke omsyn til tekniske avvik, normal slitasje og oppgraderingar som påverkar verdien. Verdien reflekterer det ein realistisk kan forvente at eigedomen vil bli seld for i ein open marknad på vurderingstidspunktet.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Hovudplan	55		55		55	
Hems				18,5		
Krypkjellar				68,5		
Utvendig bod (plattung)						5
<b>SUM BYGNING</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>60</b>	<b>87</b>	<b>55</b>	<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
<b>SUM BYGNING</b>						
<b>SUM BRA</b>						

**BRA-i:**

Gang, bad, kjøkken/stove (open løysing), soverom 1, soverom 2, soverom 3.

Totalt bruksareal internt (BRA-i): 55 m<sup>2</sup>.

Alle rom har fri takhøgde over 1,90 meter og inngår som primære opphaldsrom.

**BRA-e:**

Utvendig bod med separat inngang frå plattung, fysisk tilknytt bustaden.

Totalt bruksareal eksternt (BRA-e): 5 m<sup>2</sup>.

Boden tener bustaden, men har ikkje tilkomst via det indre arealet.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet i denne rapporten er oppmålt av takstmann på staden, og er utført etter prinsippa i NS 3940:2023 og Norsk Takst sin rettleiar for arealmåling. Alle målingar er basert på innvendige mål ved golvnivå og gjennomført med laserinstrument. Ved skråtak er det kun areal med fri takhøgde på minimum 1,90 meter som er rekna som bruksareal (BRA). Areal med fri høgde mellom 0,60 og 1,90 meter er klassifisert som tilleggsareal (TBA), og areal med høgde under 0,60 meter er ikkje teke med i berekninga.

Oppgitte areal i rapporten kan avvike frå opplysningar i offentlege register, byggemeldingar eller tidlegare salgsdokument. Areal er å rekne som ei reell oppmåling av eksisterande situasjon på befaringdagen, og må ikkje forvekslast med godkjente areal i byggesak.

Takstmannen kan ikkje ta ansvar for konsekvensar knytt til bruk eller tolking av tidlegare oppgjevne areal. Det er oppdragsgjevar sitt ansvar å nytte opplysningane i samsvar med føremålet til rapporten, og å vurdere om ytterlegare kontroll eller godkjenning frå offentlege myndigheiter er naudsynt.

**GARASJE / UTHUS:**

Ingen Garasje eller Uthus på eiendom

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:***Odin Tefre**

Odin Tefre har ei brei og tverrfagleg bakgrunn innan bygg- og anleggsbransjen, med solid praktisk erfaring og relevant utdanning. Han er utdanna røyrlleggjar med fagbrev og har ein bachelorgrad i bygg- og anleggsingeniørfag. I tillegg har han gjennomført takstmannsutdanning via Byggmesterforbundet (BMTF), og fullført spesialiseringskurs i eksisterande bygg samt Modul B Våtrom – Leiing av prosjektering og utføring (FFV).

Dei siste åra har han jobba som takstmann og Enova-sertifisert energirådgjevar, og har i tillegg mange års erfaring som anleggsleiar i ulike prosjekt. Med denne kombinasjonen av erfaring, fagkunnskap og sertifiseringar tilbyr han grundige vurderingar og ei profesjonell tilnærming i alle oppdrag.

21/05/2025



Odin Tefre

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Krypkjellaren er delvis etablert over naturleg fjell, og det er observert innsig av vatn frå terreng/fjell.

**Merknader:** TG 2 er sett på bakgrunn av innsig av vatn frå fjell/terreng i krypkjellaren. Det er ikkje skade på konstruksjonar, men tiltak for betre fuktsikring bør vurderast.

**TG 1** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypkjellaren er tilgjengeleg via utvendig dør og vart inspisert i full utstrekning. Deler av rommet er over naturleg fjell og støpt dekke. Det er etablert teknisk rom med XPS-plater på vegg og golv. Himling er kledd med asfaltimpregnerte plater. Rommet framstår som ryddig og funksjonelt, med synlege føringar for tekniske installasjonar, men utan lukka fordelarskap.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomta er lett skrånande og består i stor grad av synleg fjell i dagen. Fjellet har fleire stader fall inn mot bygget, og det er registrert at overflatevatn frå fjell og terreng blir leia i retning grunnmur. Det er etablert noko drenering på deler av tomta. Det er ikkje observert fukt- eller konstruksjonsskadar ved tidspunkt for befaring.

**Merknader:** Fjellformasjonar og terreng gir naturleg vassføring inn mot grunnmur. Det bør vurderast ytterlegare tiltak for å sikre tilstrekkeleg overvatnshandtering og avrenning vekk frå bygning.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggane er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og kledde med ståande bordkledning. Kledninga verkar å vere i god stand, med normal overflatetilstand og utan vesentlege skadar. Det er noko slitasje og verknad frå vær på enkelte bord, særleg på nedsida av plattinga mot sørvest, men dette vurderast som normalt ut frå alder og utforming. Det er ikkje observert opne gjennomføringer, rote eller andre feil på tidspunkt for synfaring.

#### Merknader:

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauge og ytterdører er skifta i 2016 og framstår i god stand. Vindauga er hovudsakleg sidehengsla, med unntak av vindaugget på hemsens som er topphengsla. Det er benytta isolerglass (opplyst U-verdi ca. 1,2). Karmar er i tre, og det er ikkje observert skadar eller vesentlege svakheiter ved beslag, omramming eller tetting.

Vinduet på boden ser ut til å vere frå byggetid og er ikkje oppgradert saman med resten.

**Merknader:** Normalt vedlikehald må påreknast i åra framover, men det er ikkje registrert konkrete avvik.

## 4. Tak

### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taket er tekt med asfaltshingel og framstår som nytt. Tidlegare var det torvtak, og det er opplyst at omteking er utført i 2021. Det er observert noko mosevekst enkelte stader, men ingen synlege skadar eller svakheiter. Befaring er gjort frå bakkenivå.

**Merknader:** Befaring er gjennomført frå bakkenivå grunna tilkomst. Det er ikkje gjort vurderingar av undertak eller takkonstruksjonar frå innsida.

### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2021

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket har ny teking frå ca. 2021, då tidlegare torvtak blei fjerna. Det er ikkje gjort inngrep for å vurdere undertak og lekter frå innsida. Takflate har god helling og teking framstår i normal teknisk stand. Det er observert noko mosevekst på enkelte parti.

**Merknader:** Befaring er gjort frå bakkenivå. Underdetaljar som lekter og undertak er ikkje kontrollert, men det er ikkje indikasjonar på skadar.

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørerere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er gjort visuell observasjon av hems og tilkomst til kaldloft via luker. Det er registrert spor etter mus i form av ekskrement i deler av konstruksjonen. Elles ingen synlege skadar eller fuktmerker ved synfaring. Det er ventilering i raft.

**Merknader:** Det bør vurderast tiltak mot skadedyr for å hindre vidare inntrenging, samt følgast opp med reinsing og eventuell sikring ved tetting av opne punkt.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Det er ikke observert vesentlige skadar eller svekkingar på verandaen. Rekkverk og konstruksjon verkar tilfredsstillende ved visuell vurdering.

**Merknader:** Vanleg vedlikehald må påreknast.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater består av platekledning tilpassa våtrom. Det er ikke observert skader, riss eller fuktskjolder. Himling er av malt panel og vurdert til å være i god stand.

**Merknader:** Badet er nyttare tidsmessig og framstår med god teknisk utføring og utførelse.

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Overflata er jamn og utan synlege skadar. Det er tilfredsstillende fall til sluk og tilstrekkeleg høgdeforskjell mellom membran ved dørterskel og topp sluk.

### Merknader:

#### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er oppgradert med nytt tettesjikt og slukløsning i samband med totalrenovering i 2024. På befæringsdato var veggene frå entre/gang inn til badet open, noko som gav god tilkomst til konstruksjonen bak våtsone. Dette gjorde det mogleg å gjennomføre fuktkontroll på korrekt måte utan behov for boring i tilstøytande rom eller frå undersida. Det vart ikkje observert avvik eller teikn til fukt ved inspeksjonen. Veggplata er i ettertid sett tilbake og området isolert.

### Merknader:

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnreiinga er frå byggetid og framstår med normal bruksslitasje. Frontar og skrog har synlege teikn til alder og bruk, men funksjon og standard er typisk for perioden. Det er montert oppvaskkum i stål og kjøkkenkran. Under overskap er det etablert lysarmatur, men det er ikkje ventilator.

Vassinstallasjonen er oppgradert i 2024, og det er lagt nytt røyr-i-røyr-system i samband med rehabilitering av bad. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøleskap og mikrobølgeovn.

### Merknader:

## 9. Rom under terreng

### 9.1 ingen

#### Ingen 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS**

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Fordelerskap for rør-i-rør-system er montert synleg på vegg i krypkjellar, og rør er tydeleg merka. Det er ikkje etablert avrenning til sluk, og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ned i grunnen under isolasjonsplater.

**Merknader:** Sjølv om plasseringa i krypkjellar gjer at vatn kan renne ned i underliggande massar, vil lekkasjevann kunne samle seg mellom isolasjonsplater og trekonstruksjonar. Det bør difor visast varsemd, og ein bør vurdere tiltak for betra lekkasjesikring.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvassberedar er installert i 2024 og plassert i teknisk rom i krypkjellar. Tilkomst og rørtilkoplingar er synlege. Det er ikkje etablert lekkasjesikring eller oppsamling for lekkasjevann.

**Merknader:** Ved eventuell lekkasje vil vatn kunne renne ned mellom isolasjonsplater i golvet og vidare i grunnen. Det er ikkje etablert sluk eller andre tiltak for å lede vekk lekkasjevann. Det bør vurderast tiltak for å redusere risiko for vasskade over tid.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Bustaden har varmesentral bestående av vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Vedovnen er plassert i stova og montert på brannmur. Varmepumpa vart installert hausten 2023 og er plassert med utedel på yttervegg og innedel i opphaldsrom. Anlegget fungerer tilfredsstillende og gir god effekt.

**Merknader:** Varmesentralen gir god og effektiv oppvarming. Det er ikkje registrert avvik knytt til anlegg eller plassering.

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bustaden har naturleg ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på badet, der det er montert ei fuktstyrt vifte som aktiverast automatisk ved høgt fuktnivå. Det er ikkje ventilator eller mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Ventilasjonen vart vurdert som tilfredsstillende ut frå bustadens bruk og alder. Det vart ikkje observert lukt, fukt eller mugg ved synfaring.

**Merknader:** Kombinasjonen av naturleg ventilasjon og fuktstyrt mekanisk vifte på badet gir tilfredsstillende luftutskifting i rom med behov for avtrekk.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er plassert i gang ved entré og består av automatsikringer med jordfeilbrytarar og overspenningsvern. Det er utført punktvis oppgraderingar, blant anna ny el-installasjon til bad og varmepumpe i perioden 2023–2024. I tillegg vart det installert automatsikringer i sikringsskapet i 2023. Kursfortekning er tilgjengeleg på innsida av skapdør.

Det vart ikkje observert synlege skadar på leidningar, brytarar eller komponentar ved synfaring. Det er heller ikkje registrert teikn til varmgang, brunsvidd punkt eller laus festing. Anlegget framstår som ryddig og oversiktleg.

Merkelapp frå Eltel Networks AS datert 14.08.2017 er til stades i skapet. Samsvarserklæringar for nyare arbeid skal vere tilgjengeleg hos eigar.

#### Merknader:

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

#### TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bustaden har vore gjenstand for jamnleg oppgradering i perioden 2016–2024. Det er mellom anna etablert nytt teknisk rom i krypkjellar, lagt inn nytt vassinntak med boret brønn, bygd nytt bad og installert nytt minireinseanlegg. I tillegg er det installert ny luft-til-luft varmepumpe (2023) og oppgradert det elektriske anlegget i fleire omgangar.

Eigedomen har adkomst via privat veg. Det er tinglyst vegrett fram til parkeringsplass ved gardsveg, og vidare går det grusa bilveg over eigd grunn fram til sjølve hytta.

Ligningsverdi (anslått): kr 500 000,-

Ligningsverdi for fritidseigedomar vert fastsett av Skatteetaten etter eigne sjablongmodellar basert på areal, byggeår og geografisk plassering. Estimater overfor er ein tilnærma verdi basert på tilgjengeleg marknadsdata og vanleg sjablongnivå.

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Skadedyr: Det er registrert museekskrement i kaldloft/hems og maur i kjøkkenområdet. Det bør gjennomførast skadedyrkontroll for å sikre at problemet ikkje er vedvarande.

Lekkasjevarsling: Installering av lekkasjesensorar og eventuelt oppsamlingskar i teknisk rom i krypkjellar anbefalast grunna manglande sluk og potensiell risiko for vasskadar.

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Innsig av vatn i krypkjellaren via naturleg fjell tyder på at fuktsikring og drenering ikkje er tilstrekkeleg til å halde grunnforholda tørre. Det er ikkje påvist skade på konstruksjonar, men tilhøva utgjør ein potensiell risiko for framtidige fuktskadar, særleg ved periodar med mykje nedbør eller snøsmelting. Det bør vurderast tiltak for betra drenering eller lokal avleiing av overflatevatn rundt bygget.
1.3	Terrengforhold
	Naturlege terrengformasjonar medfører risiko for overflatevatn mot bygget. På sikt kan dette medføre fuktrelaterte skadar om ikkje tiltak blir vurdert. Det er difor sett TG2 sjølv om det ikkje er observert skadar i dag.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 2 vert gitt på bakgrunn av påviste spor etter skadedyr i konstruksjonen. Dette kan innebære risiko for framtidig skade dersom tiltak ikkje vert sett i verk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 vert sett grunna manglande sluk under fordelarskap og fare for fuktansamling i konstruksjonar ved lekkasje, sjølv om anlegget er plassert i krypkjellar.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 er sett grunna manglande lekkasjesikring i form av sluk eller oppkant under beredaren, sjølv om plassering i krypkjellar reduserer konsekvensen ved lekkasje.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	
Oppdragsnr.	
12005425	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Ove Herstad	Ann Karin Opheim
Gateadresse	
Holmevikvegen 484	
Poststed	Postnr
FØRDE	6815
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	31930327

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Initialer selger: KOH, AKO

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Initialer selger: KOH, AKO

2

Document reference: 12005425

Document reference: 12005425

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I 2016 skiftet vi alle vinduer og balkongdør, og i 2017 ble ytterdøren skiftet. I 2021 fjernet vi torvtak og la nytt tak, vindskier, forbord, takrenner og pipehatt.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger avtale mellom denne eiendommen og to naboeiendommer om plassering av spredegrøft for kloakkanlegg. I skjøte fra 1986 er det tinglyst avtale om bruk av veg og tilkomst til hytta. Vi betaler årlig veiavgift for tilkomstvei (kr 1700 i 2025)

## Tilleggskommentar

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

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

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12005425

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Ove Herstad	0763cc95766875b15bdf0 787f151188f5c1dace3	24.03.2026 11:45:47 UTC	Signer authenticated by One time code

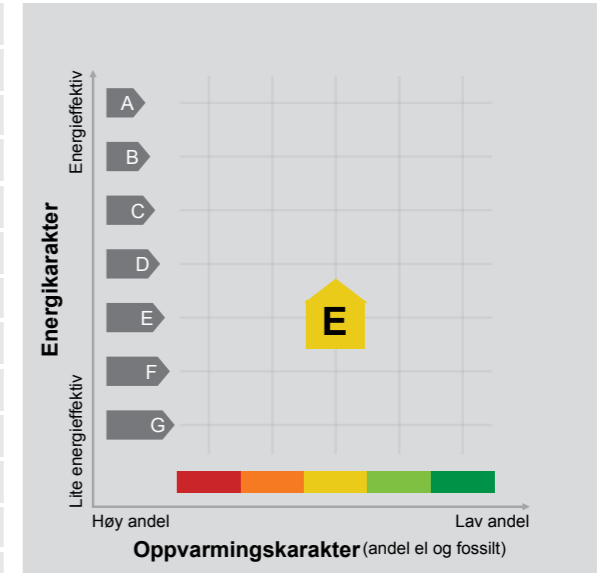
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Karin Opheim	c6aa8fd987a376626424b 80a4fc089890a252011	24.03.2026 11:48:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12005425

## ENERGIATTEST



Adresse	Holmevikvegen 484
Postnummer	6815
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177892211
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123315
Dato	20.05.2025



**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 2 802 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	417 liter ved

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

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Slå el.apparater helt av**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	60
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

## PLASSERING AV AVLØPSANLEGG

Som eigar av gbnr. <sup>80/9</sup>..... i Sunnfjord kommune gjev eg eigar av gbnr. 80/20 rett til plassering og vedlikehald av spredegrøft til sitt avløpsanlegg på min eiendom. Anlegget vert plassert i samsvar med tegning/kart nedenfor.

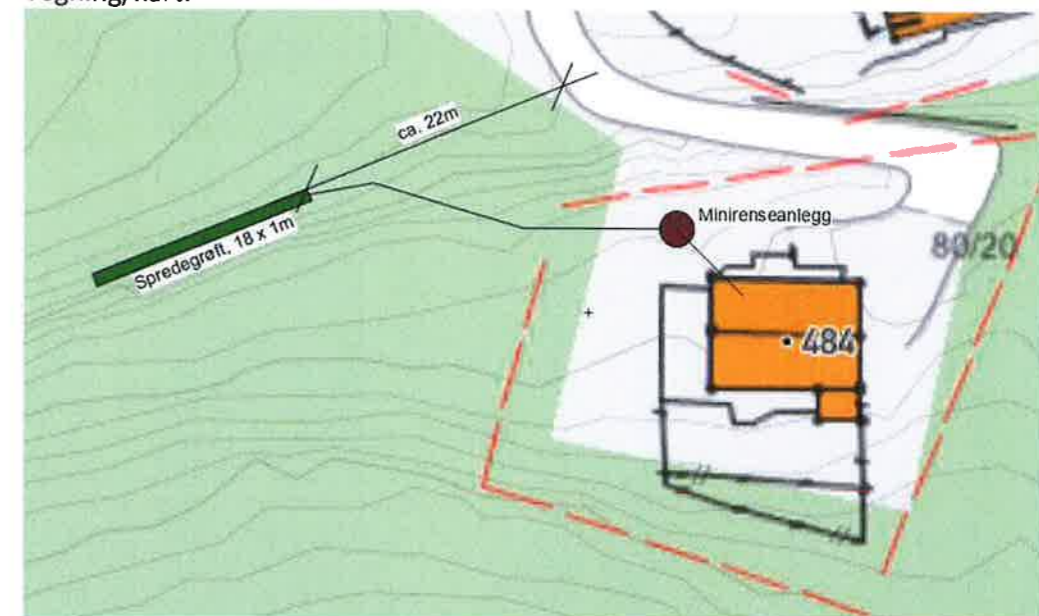
Skulle grøfta i framtida ligg til hinder for eventuelle utbygging av området, vil eiger av gbnr. 80/20 om nødvendig flytte grøfta, eller koble vatne som i dag går i grøfta til eit felles anlegg så grøfta ikkje hindrer utvikling av område. Med felles anlegg meine ein eventuelt nytt hyttefelt, eller om det skulle komme eit felles anlegg for eksisterande eigendomar i Botnen. Gbnr. 80/20 vil elles innrette seg etter til ein kvar tid komunale retningslinjer og krav.

Signaturen gjeld også som ingen merknad til nabovarsel for søknad om utsleppsløyve.

Holmevika, <sup>08/10</sup>..... 2022

Sign. *John Ole Hjeltneland* *Oddbjørg Dalen*  
eigar av gbnr. <sup>80/9</sup>.....

Tegning/kart:



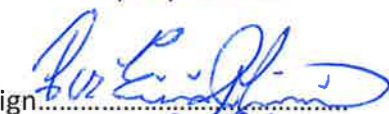
## PLASSERING AV AVLØPSANLEGG

Som eigar av gbnr. <sup>80/46</sup> i Sunnfjord kommune gjev eg eigar av gbnr. 80/20 rett til plassering og vedlikehald av spredegrøft til sitt avløpsanlegg på min eiendom. Anlegget vert plassert i samsvar med tegning/kart nedenfor.

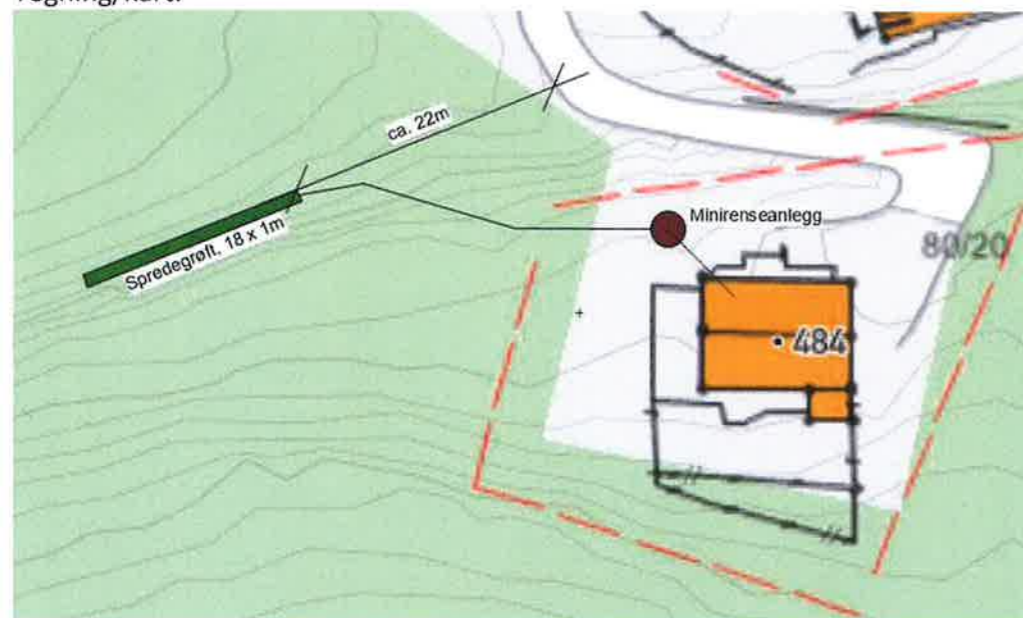
Skulle grøfta i framtida ligge til hinder og ulempe for eventuelle tiltak som grunneigar vil gjere, må eigar av gbnr. 80/20 stå for kostnad og arbeid med å få flytte grøfta, eventuelt opprette ny løysing for vatne som går til grøfta. Gbnr. 80/20 vil elles innrette seg etter til ein kvar tid kommunale retningslinjer og krav.

Signaturen gjeld også som ingen merknad til nabovarsel for søknad om utsleppsløyve.

Holmevika, <sup>07.10</sup> 2022

Sign.   
eigar av gbnr. <sup>80/46</sup>

Tegning/kart:



## Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 80, Bruksnr 20	<b>Kommune:</b>	4647 Sunnfjord
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Ervik
Veiadresse:	Holmevikvegen 484, gatenr 7604	<b>Valgkrets:</b>	1 Førde
	6815 Førde	<b>Kirkesogn:</b>	7110101 Førde
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	03.09.1986	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	979,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4647/80/20	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.09.1986	Avgiver	4647/80/6	-849,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/80/20	849,9

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holmevikvegen 484	Fritidsbolig	58,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

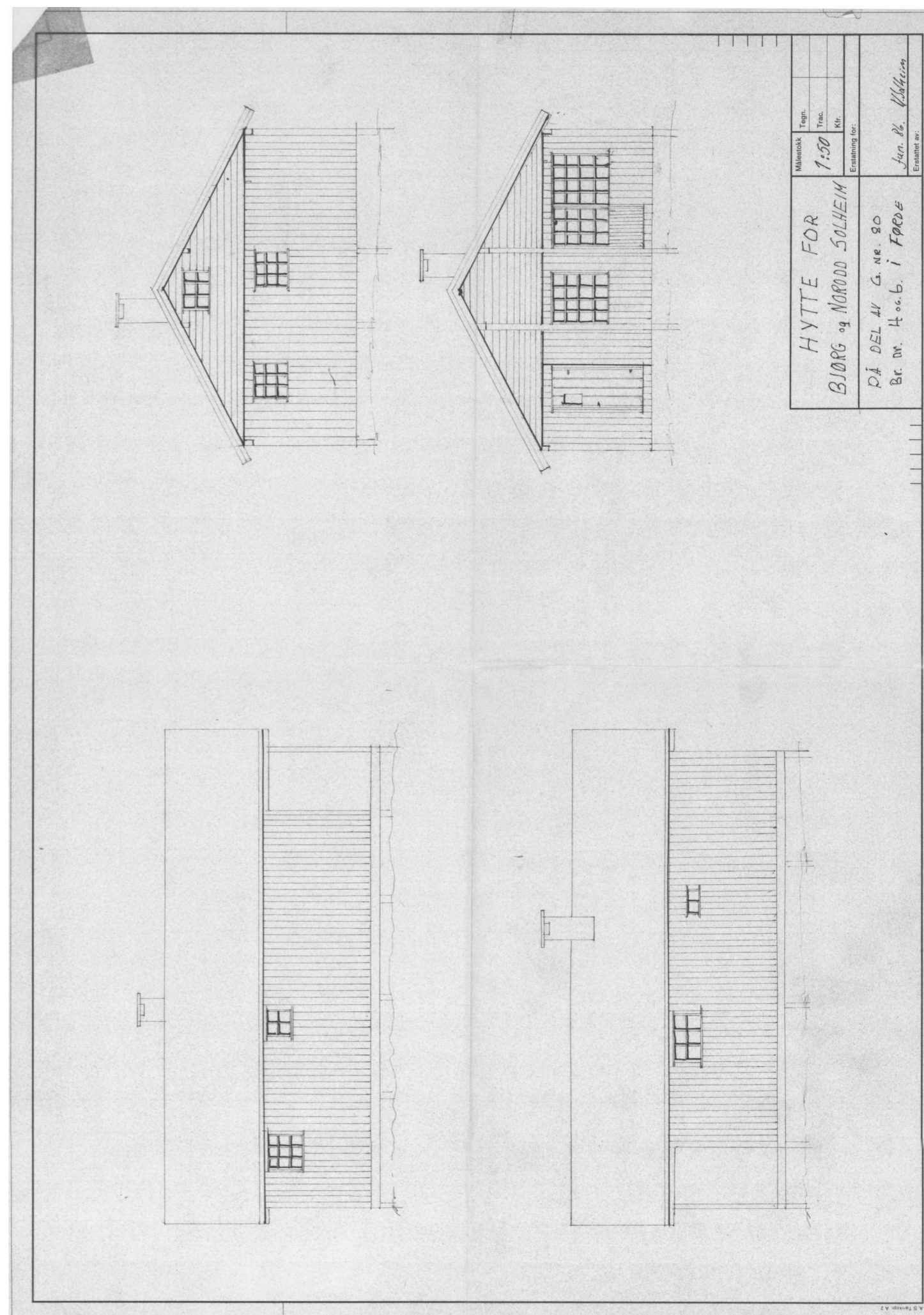
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	27.08.1986	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	27.09.1986	
Energikilde:		BRA annet:	58,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	27.08.1987
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	177892211			Antall etasjer:	1

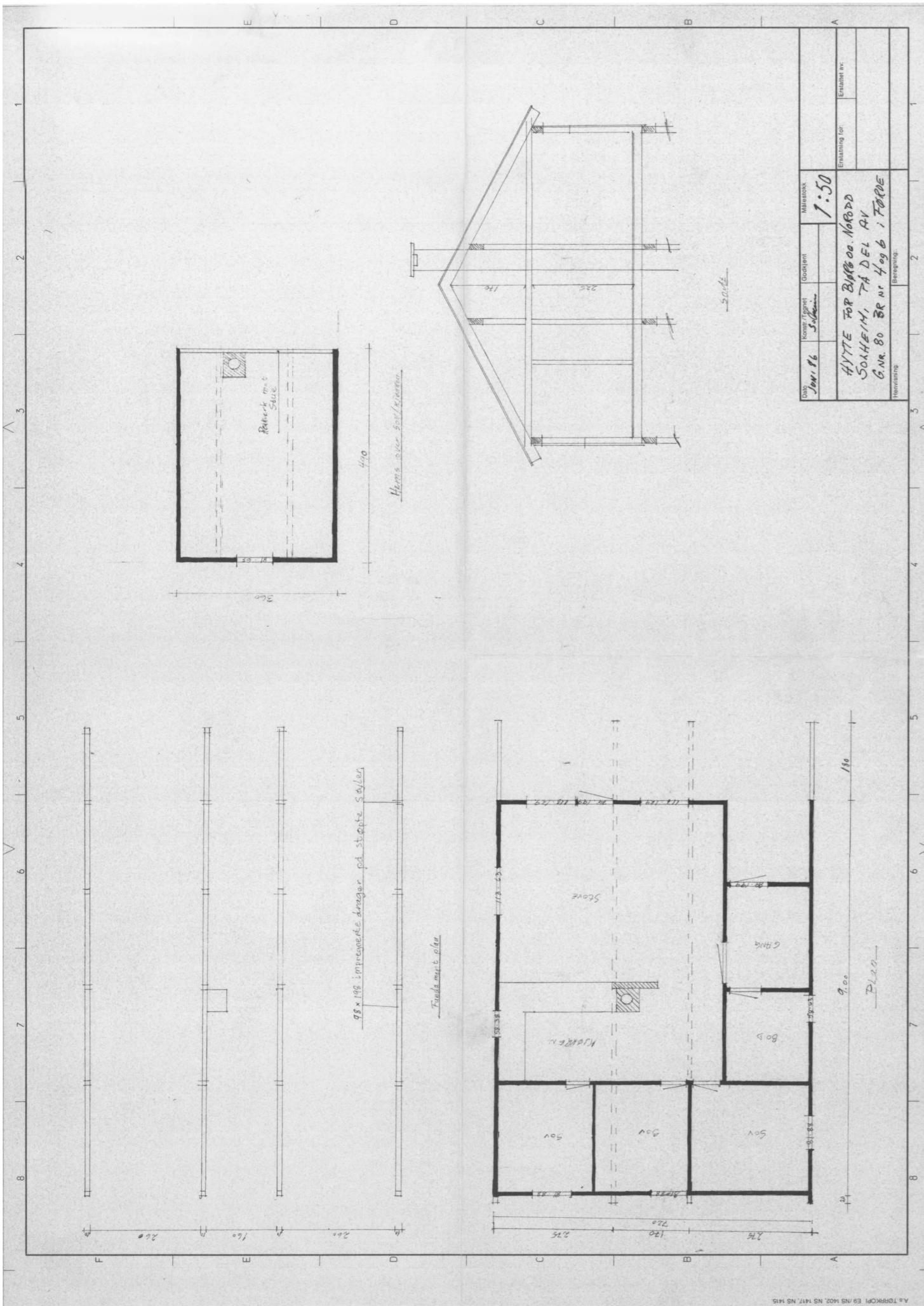
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				58,0	58,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





Sunnfjord kommune  
 Adresse: Pb 338 6802 Førde  
 Telefon: 57 72 20 00  
 E-post: [postmottak@sunnfjord.kommune.no](mailto:postmottak@sunnfjord.kommune.no)

Utskriftsdato  
 : 12.05.2025

## Bruksløyve/ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakers undersøkings- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	80	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holmevikvegen 484, 6815 FØRDE								

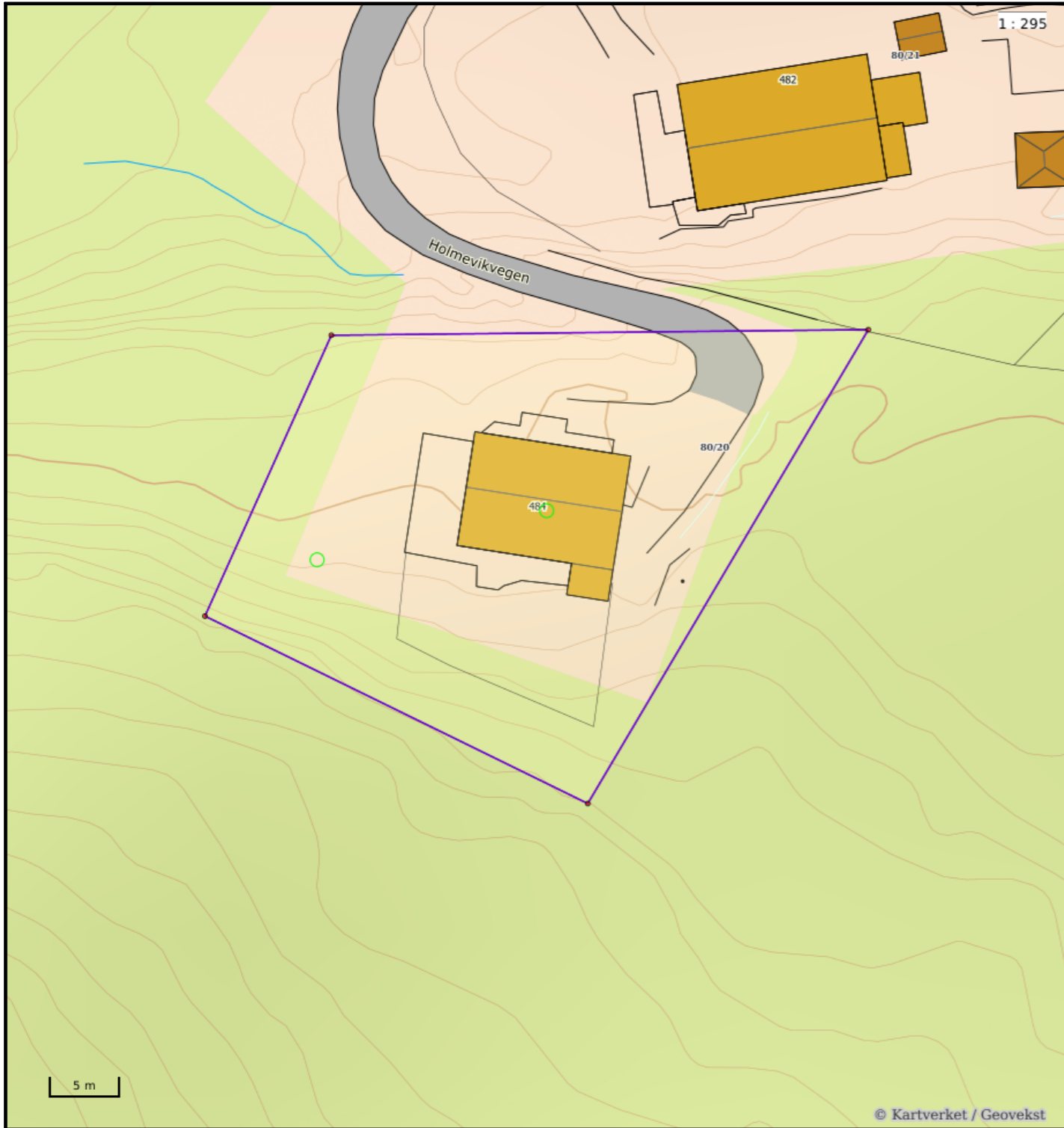
### Informasjon om bruksløyve-ferdigattest

Det foreligger ikkje bruksløyve/ferdigattest i våre arkiv.

**ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:**  
 Det blir teke atterhald om at det kan vera avvik i registera våre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan finnast forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjende med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

**Matrikkelkart**  
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Sunnfjord 4647 - 80 / 20 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

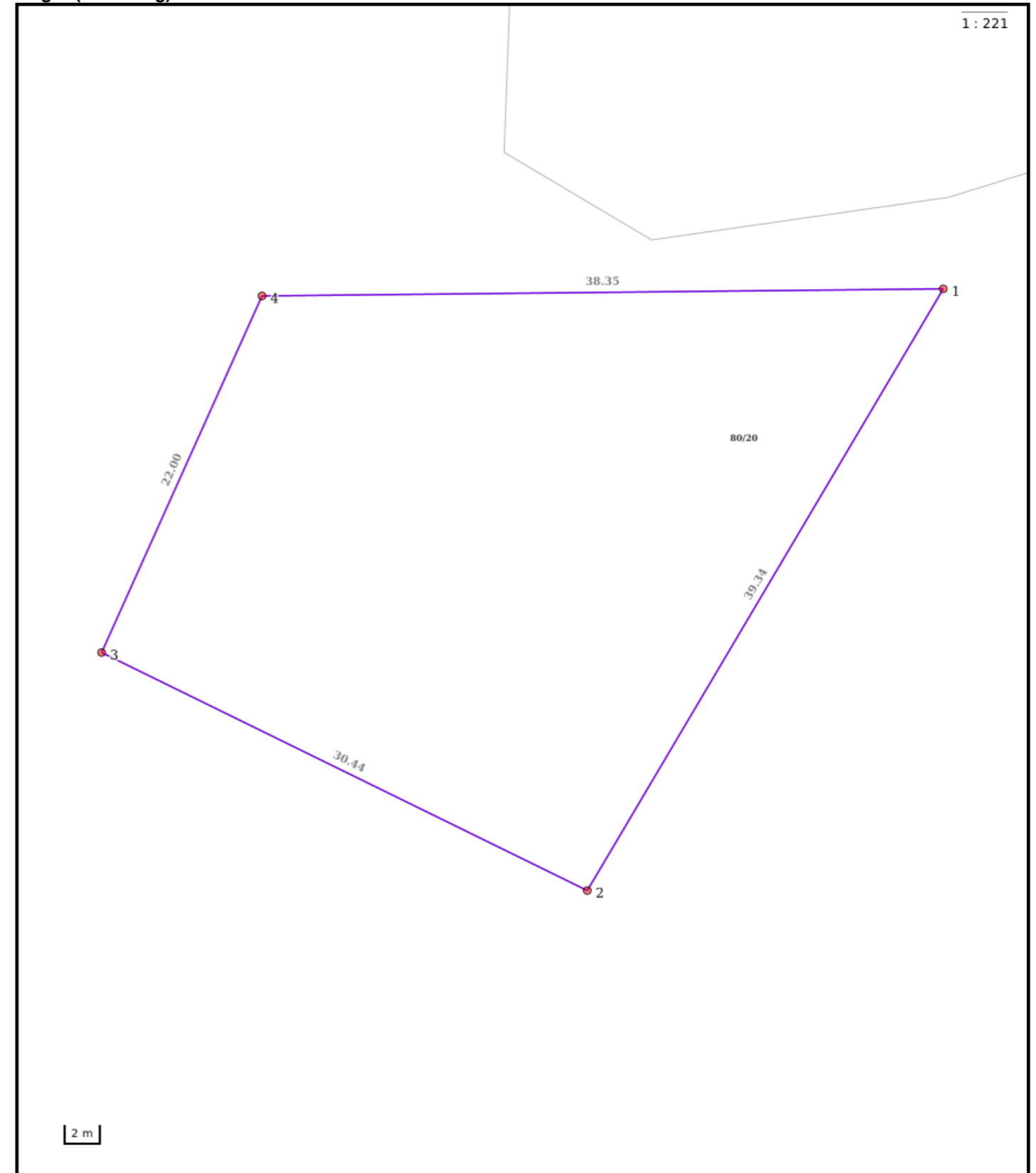
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 979,80m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 817 840,00	318 776,68	39,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 817 804,44	318 759,85	30,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 817 815,26	318 731,40	22,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 817 836,07	318 738,53	38,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

**Dine fordeler**

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

**Få hjelpen du trenger!**

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

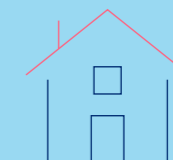
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

**Hva koster forsikringen?**

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 10 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500



soderbergpartners.no/eiendom



## 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 eigedom (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 TEPPE** 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knaggermedfølger. 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.





## *W EIENDOMSMEGLING*

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



## *BLI INSPIRERT*

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



[weiendomsmegling.no](http://weiendomsmegling.no)

415 22 029 - [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

