



Velkommen til

Ospeteigen 13
6817 Naustdal | Naustdal aust

EiendomsMegler 1

Innholdsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om egedomen	7
Planteikning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	69
Energiattest	75
Nabolagsprofil	109
Tilbehør og løsøre	117
Help boligkjøperforsikring	119
Forbrukerinformasjon om budgiving	122
Budskjema	123

Velkommen til

Ospeteigen 13
6817 Naustdal | Naustdal aust

Leilegheit på eitt plan med stor terrasse og carport | Familievennleg i Naustdal

Velkomen til Ospeteigen 13! Ei praktisk og lettstelt leilegheit på bakkeplan med stor terrasse og carport.

Dette er ei pen leilegheit i første etasje i ein firemannsbustad frå 2008, ideell for deg som ønskjer ein enkel kvardag. Bustaden ligg i det familievennlege bustadfeltet Løkentunet i Naustdal. Planløysinga har stove og kjøkken i ei delvis open løysing, og frå stova er det utgang til ein stor terrasse som utvidar buarealet på fine dagar.

Høgdepunkt:

Leilegheit på eitt plan med enkel tilkomst

To soverom

Flislagt bad med golvarme

Varmepumpe i stova

Carport med elbilladar

Stille og roleg nabolag

Velkomen til visning!



Les salsoppgåva nøye

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

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

Lykke til!



Lisbeth Aasen Andersen

Eigedomsmeklar MNEF

416 77 890

Lisbeth.andersen@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Kostnader	kr	80 290
Totalpris inkl. kostnader	kr	2 880 290
Felleskostnader pr. mnd.	kr	500

BRA Total/BRA-i	72/68 m ²
Antal soverom	2
Eigedomstype	Leilighet
Eigarform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2008
Etasje	1
Energimerking	Bokstav: C



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse

Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL

Registernemning

Gnr 499, bnr 482, snr 6, i Sameiget Løkentunet med orgnr.: 993451487 i Sunnfjord kommune.

Eigedomstype

Leilighet

Etasje

1

Byggeår

2008

Tilkomst

Sjå kart i salsoppgåva for beskriving av tilkomst. Det vert skilta med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvising.

Plassering

Sameiget på Ospeteigen ligg på austsida av Nausta, med elva og dei grønne jordene som næraste nabo og fjell som rammar inn utsikta på alle kantar.

Gangavstand til sentrum gjer kvardagen enkel. Der finn du daglegvarehandel, legesenter, barnehage og Naustdal skule (1.–10. klasse), slik at dei fleste daglege ærender løyser seg utan bil. Rett ved sameiget ligg eit leikeareal med sandkasse, huske og sklie, og fellesarealet er opparbeidd med grøntareal og blomsterbed.

Naustdal Idrettshall med aktivitetshall og ballspel ligg like i nærleiken, og skog og mark er tilgjengeleg rett frå bustadfeltet. For dei som treng meir urbane tilbod, er Førde med kjøpesenter og fleire treningssenter ein kort køyretur unna.

Innhald

Leilegheita inneheld: Entré, bad, bod, stove/kjøkken og to soverom.

Utgang frå stove/kjøkken til treplatting på 31 m². Ved inngangspartiet er det ein flislagd betongplatting på 3 m², samt eit gangareal med betongsteinheller. Leilegheita disponerer ein sportsbod på 4 m² i tilknytning til carport.

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

Standard

Ei lettstelt leilegheit i 1. etasje i ein firemannsbustad frå 2008, med ei romsleg treplatting på 31 m² tilgjengeleg direkte frå stove/kjøkken. Leilegheita har to soverom, bad og eiga bod, og er gjennomgåande i god stand med nokre oppgraderingar gjort i nyare tid. Luft-til-luft varmepumpe vart installert i stova i 2018, og ny steikeovn kom på plass i 2026. Det elektriske anlegget er frå byggeåret med stedvise oppgraderingar, mellom anna ny kurs til elbilladar i carporten i 2025.

Entré:

Frå ytterdøra med kodelås kjem ein inn i ein romsleg entré med flislagt golv. Garderobeskap er installert og gir god plass til yttertøy. Varmekablar i golvet held entréen behageleg gjennom heile året. Herifrå går ein vidare inn i leilegheita, der ei skyvedør til venstre opnar mot stova og ein korridor lei vidare til soveromma og badet.

Stove:

Lys og kjekk stove med plass til stor sofagruppe og spisebord. Rommet er delvis mala i fargen timian frå Jotun og gir ein lun og fin stemning til rommet. Resten av stova og kjøkkenet er malt i ein beigefarge, som harmonerer godt. Oppvarming frå luft-til-luft varmepumpe frå 2018. Balkongdøra frå kjøkken/stove-delen gir direkte tilgang til treplattingen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i delvis opa løysing mot stova og har innredning frå IKEA med malte frontar av finér og laminert benkeplate. Oppvaskkum i rustfritt stål. Integrert induksjonstopp og ny stekeovn frå 2026. Frittstående kjøle/fryseskåp og oppvaskmaskin. Belysning er montert i underkant av overskapa. Veggene ved koketoppen er beskytta med glassplate. Det er eit overskap over kjøle/fryseskåp som er demontert, men kan monterast om ønskeleg. Avtrekk via balansert anlegg.

Treplatting:

Frå kjøkken/stove er det utgang via balkongdør til ei stor treplatting på 31 m² med malt rekkverk og terrassebord. Plattingen er overdekt av balkongen til leilegheita over, noko som gir ly for regn over ein del av arealet. Frå inngangspartiet er det lagt eit gangareal med betongsteinheller fram til plattingen, og ved inngangspartiet er det i tillegg ei flislagt betongplatting på 3 m².

Soverom 1:

Det største soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeskap installert langs eine vegg.

Soverom 2:

Det andre soverommet er noko mindre og høver godt som barnerom eller gjesterom.

Bad:

Badet har flislagt golv med elektriske varmekablar, flisar på veggane og malte takplater med innfelte spottar. Inspeksjonsluke i tak. Rommet er innreia med servant i underskap, spegel, vegglampe, glasshyller, dusj med dusjvegg av glassbyggjestein og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Bod:

Boda ligg i tilknytning til leilegheita og har installerte hyller. Her er også fordelerskap for sanitæranlegget med røyr-i-røyr, og veggvifte er installert. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Golv: Laminat i stove og soverom. Flisar i entré og på bad. Belegg i bod.

Veggar: Malt smartpanel.

Himling: Malte takplater.

Lagring:

Garderobeskap i entré og i det eine soverommet. Installerte hyller i boda. Utvendig er det eit enkelt lagerrom under utvendig trapp for leilegheita i etasjen over, med golv av asfalt og takteking av plastplater. Carport med bod er oppført med ringmur i betong og dekke av asfalt; i bakkant er det ein bod med støypt golv, vegg av bindingsverk mot carport med finérplater, og det er bygd ein liten hems for lagerplass.

Omsetning av brukt eigedom

Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive,

men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 34 m²

Firemannsbustad

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, stove/kjøken, to soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Treplattung, betongplattung

Carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Sportsbod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde. **Ikkje målbare areal**

Open bygning utan målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er difor ikkje utmålt med BRA.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling

Firemannsbustad

Arealet i bygningen har vorte målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette inneber at ein laserskannar har vorte brukt til å skape ein "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen vert det generert ein plantegning kor arealet vert rekna ut.

Merk: Buininga si totale BRA-I er større enn summen av areala for kvart enkelt rom, dette fordi areal som vert tekne opp av innvendige deleveggar vert rekna med i samla areal i samsvar med NS 3940:2023.

Nemning av rom i dette takstdokumentet er ut frå faktisk bruk eller oppgjeven bruk ved

befaringstidspunktet. Nemninga er ikkje ensbetydande med at rommet faktisk er godkjend, eller opphavleg byggjesøkt for denne bruken.

Carport

Open bygning utan målbart areal etter NS 3940 sine målereglar, carporten er difor ikkje utmålt med BRA. Bod i bakkant er lukka og har måleverdig areal på 4 m².

Parkeringsareal i carporten har ei breidd på ca. 2,8 meter og djupn på ca. 5,6 meter.

Antal soverom

2

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

Antal bad

1

Moderniseringar og påkostingar

Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2026:

- Ny steikeovn

2025:

- Installert elbilladar (Easee Charge Up) i carport med ny 25A-kurs, overspenningsvern og ny kabel, utført av Vestland elektro og rør
- Montert ny stikkontakt i stova, utført av Vestland elektro og rør. Samsvarserklæring ligg føre

2018:

- Installert luft-til-luft-varmepumpe i stova

Ukjent årstall:

- Gasspeis i stova er fjerna

Takst og tilstand

Bygningskyndig

Trond Gjesdal

tg@verdsett.no

481 30 333

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 25.06.2026

Byggemåte

Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 25.06.2026.

Bygning:

Bygningen er ein firemannsbustad frå 2008. Ytterveggane er oppførte i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel, og skiljeveggane mellom seksjonane er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Fundamenta består av ringmur i betong på planert byggegrunn, med isolert betonggolv på mark. Byggegrunnen er ukjend, men egedomen ligg i eit område der det er registrert kvikkleire.

Tak:

Taktekkinga er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har A-takstolar i tre. Takrenner og nedløpsrør er av stål, og det er montert snøfangerar og stigetrinn for tilkomst til pipa.

Pipe/Eldstad:

Det var installert gasspeis i stova, men denne er fjerna. Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipa.

Vindauge:

Bygningen har måla trevindaue med 3-lags glas frå 2007.

Dører:

Bustaden har ei måla ytterdør i tre med 2-lags glas frå 2007, med brannklassifisering B-30 og kodelås. I stove/kjøkken er det balkongdør i trevirke med 3-lags glas. Det er ei plassbygd dør til boda ved inngangsdøra, og dei innvendige dørene er i måla trevirke.

Trapper/tilkomst:

Det er eit enkelt lagerrom under ei utvendig trapp for leilegheita i etasjen over.

Balkong/terrasse:

Ved inngangspartiet er det ein flislagt betongplating på 3 m². Frå kjøkken/stove er det tilkomst til ein treplating i trevirke på 31 m² med måla rekkverk og terrassebord. Mellom inngangspartiet og treplatingen er det lagt eit gangareal med betongsteinheller.

VVS-installasjonar:

Sanitæranlegget har standard frå byggeåret med vassrør som rør-i-rør og fordelarskap i bod. Avløpsrøra er av plast. Varmtvasstanken er på 198 liter.

Ventilasjon:

Bustaden har naturleg ventilasjon via ventilar i ytterveggane. I boda er det installert ei veggvifte, på badet er det mekanisk avtrekk, og på kjøkkenet er det avtrekk via eit balansert anlegg.

Tekniske detaljar:

Oppvarming skjer med elektriske varmekablar i golv på bad og i gang, samt ei luft-til-luft varmepumpe installert i stova i 2018. Bustaden har brannvarslar, brannsløkkingsapparat og sentralstøvsugar. Gasspeisen i stova er fjerna, men sentralen for gasstilkobling er plassert ved ytterdøra, og ved treplatingen er det tilkopling for gassgrill.

Carport: Carport med bod, bygd i 2008. Han er oppført med ringmur i betong og dekke av asfalt. Ytterveggane er av bindingsverk med utvendig bordkledning og pulttak med tekking av papp. Det er bygd ein liten hems for lagerplass, og det er takrenner og nedløpsrør i stål. I bakkant er det ei bod med støypt golv og vegg av bindingsverk mot carporten med finérplater. Elektrisk anlegg er installert, inkludert ein elbilladar frå 2025.

Det elektriske anlegget er hovudsakleg frå byggeåret med stadvis oppgraderingar. Anlegget har synleg og skjult installasjon, med sikringsskap med automatsikringar.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Trond Gjesdal datert 25.06.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og konstruksjonar som ikkje er undersøkt (TGIU). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

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

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Våtrom - 1.Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er påvist teikn på utetttheit på våtrommet. Meir enn halvparten av forventa brukstid er passert på membranløysinga. Det er ikkje tetta i overgang mellom membran og avløpsrør frå servant. Området er ei våtsone og skal vere tett. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jamleg. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftast ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskeleg å seie noko om. Andre tiltak: Det var ikkje krav til uavhengig kontroll då dette våtrommet blei etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 sidan utføring av overgang sluk, membran og tettesjikt ikkje kan dokumenterast. Innhent dokumentasjon om mogleg. Det bør tettast med eigna elastisk fuge mellom rør og veggplate. Konsekvens av avviket er at det kan førekomme vatn ut i tilstøytande konstruksjon ved vass-søl på overflatene, noko som kan medføre skadar. Forventa levetid på smøremembranar er 20-30 år. Tilstandsgrad blir sett på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere ei stund til, men som kjøpar må du vere merksam på at forhold som utførings- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påverke levetida betydeleg. Det kan derfor ikkje utelukkast at tettesjiktet har vesentleg kortare levetid enn forventa og at det plutsleg kan vere defekt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Råteskade på hjørnebord ved inngangspartiet.
- Utvendig > Dører: Balkongdør har katteluke.
- Utvendig > Balkongar, terrassar og rom under balkongar: Drypping frå plater under veranda og malingsslitasje på rekkverk.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Manglande vedlikehaldsplan for fellesdelar og sig/skeivheit i dørhengsle til lagerrom.
- Innvendig > Overflater: Antydning til oppsvulming i veggplate ved oppvaskkum og i laminatgolv.
- Tekniske installasjonar > Vassleidningar: Irr på rørkoplingar, rust i fordelarskap og på stoppekran.
- Tekniske installasjonar > Varmtvasstank: Varmtvasstank er tilkopa med stikkontakt, ikkje fast tilkopling.
- Tekniske installasjonar > Andre installasjonar: Rustskade på skap for gassentral.
- Kjøkken > 1.Etasje Stove/kjøkken > Overflater og innreiing: Fuktskade i skøyt på benkeplate.
- Våtrom > 1.Etasje Bad > Overflater Golv: Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/membran ved dørterskel er 19 mm, kravet er 25 mm.
- Våtrom > 1.Etasje Bad > Sanitærutstyr og innreiing: Manglande løysing for å synleggjere lekkasje frå innebygd sistene.

TGIU - Konstruksjonar som ikkje er undersøkte:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er berre tilgjengeleg frå leilegheita i etasjen over.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikkje utført radonmålingar, og bygget har heller ikkje radonsperre. Eigedomen ligg i eit område med usikker førekomst av radongass, i aktsamheitsområde for flaum, og i eit område

med registrert kvikkleire (risikoklasse 0).

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

Innbu og lausøyre

Når ikkje anna er avtalt, vert eigedomen overdrege med innreiingar og utstyr som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal følgje med, jf. avhendingslova. Det same gjeld varig innreiing og utstyr som anten er fastmontert eller er særskilt tilpassa bygningen. Lova inneheld inga detaljert oversikt over kva som vert omfatta av «innreiing og utstyr», og over kva som skal reknast som «fastmontert eller særskilt tilpassa». Partane kan fritt avtale kva som skal følgje eigedomen ved sal. Bransjen si liste over lausøyre og tilbehøyr som skal følgje med eigedomen, er ein del av avtalen mellom kjøpar og seljar dersom ikkje anna er opplyst i salsoppgåva, kjøpar har teke atterhald i bod eller på annan måte er inngått. Er ikkje anna avtalt, vil lausøyre og tilbehøyr følgje med slik dette kjem fram av avhendingslova og bransjen si tilbehøyrliste inntatt i salsoppgåva.

Samandrag av seljar si egenerklæring

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

Veit du om det er, eller har vore, feil eller skadar på det elektriske anlegget?

Ja.

Tidlegare eigar hadde kopla noko elektrisk sjølv som ikkje gjekk via sikringsskap. Dette gjaldt straum ifrå leilegheit og ut til garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbetra?

Ja.

Faglært arbeid:

Kva år vart jobben fullført?: 2025

Firmanamn: Vestland elektro og rør

Beskriving av arbeidet: Dette er utbetra av elektrikar og oppretta eigen krins i skap til elbilladar i garasje.

Veit du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidlegare eigarar?

Ja.

Faglært arbeid:

Kva år vart jobben fullført?: 2025

Firmanamn: Vestland elektro & rør

Beskriving av arbeidet: Kopla opp 1 stk Easee Charge up elbilladar. Lagt opp ny kurs på 25A einfase. Overspenningsvern. Ny kabel til carport lagt i trekkjerøyr på mur, ca 45 meter. Lagt opp ei ekstra stikkontakt i stova.

Veit du om det har vore flaum, ras, skred eller liknande på eigedomen, eller om den ligg i eit fareområde?

Ja.

I følgje NVE ligg eigedomen i aktsomheitsområde for flaum. Eigedomen ligg i eit område der det er registrert kvikkleire. Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydninga av klasse 0 er i følgje NVE at området vert vurdert som sikkert med omsyn til kvikkleireskred. Det er inga identifisert risiko for skred basert på eksisterande kartlegging og analysar. (Tatt ut ifrå takst tatt i 2025)

Veit du om det finst skaderapportar, tilstandsvurderingar, bustadsalsrapportar eller om det er utført målingar for bustaden?

Ja.

Tilstandsrapport ifrå førre eigar tatt mai 2025. Ny vert tatt juni 2026.

Har bustaden garasje eller andre tilleggsbygningar?

Ja.

Veit du om det er feil eller skadar ved garasje eller andre tilleggsbygningar?

Nei, ikkje som eg kjenner til.

Tomteforhold

Tomtetype

Eigd

Tomteareal

Tomtestorleik 10562.7 m²

Beskriving av tomta

Sameiget si eigedomstomt er på 10 562,7 m².

Tomta er tilnærma flat. Ved inngangspartiet er det flislagt betongplattung, og ved utgang frå kjøkken/stove er det ein treplattung på 31 m². Eit gangareal med betongheller fører frå inngangspartiet til treplattingen. Det er også blomebed langs treplattingen. Sameiget er elles opparbeidd med grøntareal, asfalterte vegar og leikeplass.

Sameiget si tomt er fellesareal, dersom det ikkje er gjort nærare avtalar om bruk i vedtektene eller seksjoneringsdokumenta.

Denne bustaden har ein eigen utedel som følgjer bustaden og er ei tilleggsdel i samsvar med seksjoneringsbegjæringa. Sjå utdrag av seksjoneringsbegjæringa i salsoppgåva.

Tomtegrensa går ut i vegbana, dette arealet vil ikkje kunne reknast med ved berekning av utnyttingsgrad og bebyggd areal.

Parkering

Eigedomen har ein carport med tilhøyrande bod. Det er montert ladar for elbil, installert i 2025.

Parkering av køyretøy skal skje på dei faste parkeringsplassane i samsvar med reguleringsplanen. Korttidsparkering for av- og pålessing er tillate på småvegane ved inngang til firemannsbustadane.

Meklar gjer merksam på at det etter plan- og bygningslova kan vere fatta vedtak i sameige om å opparbeide tilrettelagde parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne. Sameiget har då plikt til å sikre tilgjengelege parkeringsplassar for dei som har behov for dette. Dette inneber at ein seksjonseigar med nedsett funksjonsevne kan krevje å få bytte parkeringsplass med ein seksjonseigar utan behov for tilrettelagd plass. Tilgjengeligheita skal sikrast gjennom byteordning eller liknande løysingar. Det er likevel eit krav at seksjonseigaren med nedsett funksjonsevne allereie disponerer ein parkeringsplass i sameiget. Retten til å bruke ein tilrettelagd parkeringsplass varer så lenge det ligg føre eit dokumentert behov, og gjeld uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller er registrert som tilleggsdel til ein enkelt seksjon. Det er difor ein risiko for at ein kjøpt parkeringsplass – uavhengig av korleis han er organisert – lovleg kan bli tildelt ein annan seksjonseigar med nedsett funksjonsevne.

Eigedomen

Eigarform

Eierseksjon

Ferdigattest/bruksløyve

Det føreligg ferdigattest datert 04.11.2010. Denne ligg som vedlegg i salsoppgåva.

Godkjende byggeteikningar, datert 19.06.2007 (revidert situasjonsplan 18.06.2007), ligg føre.

Dagens bruk av husværet, omfanget av rom, og inndelinga i hovud- og tilleggsdel, samsvarar med dei bygningsgodkjende teikningane.

For egedomen sin tilhøyrande carport med bod (oppført i 2008) ligg det òg føre godkjende teikningar og situasjonsplan, og bruken samsvarar med godkjenninga. Ute på egedomen er det etablert ein treplattung/terrasse bygd på marknivå (om lag 31 m²), samt eit enkelt oppbevaringsrom etablert under den utvendige trappa. Desse er ikkje spesifikt viste på teikningane. Mindre plattningar som er bygd lgt på terrenget er normalt unnatekne krav om byggjemelding etter reglane om søknadsfrie tiltak.

Ferdigattest/bruksløyve datert

04.11.2010.

Veg, vatn, avlaup

Vegen fram til tomtegrensa er offentleg. Vegane inne på eiga tomt blir vedlikehaldne gjennom sameiget. Vatn og avlaup til egedomen er offentleg. Stikkleidning frå det offentlege nettet og inn til egedomen blir vedlikehalden og reparert av sameiget.

Reguleringsplan

Egedomen ligg i eit uregulert område, men området er i kommuneplanens arealdel avsett til bustadbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel fastset framtidig arealbruk for området, og er — etter kommunestyret sitt vedtak — bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

Det kan bety at det ikkje er tillate å gjenoppbyggje egedomen ved totalskade, avhengig av kva arealformål som gjeld og korleis kommunen praktiserer plan- og bygningslova.

Ein mindre del av egedomen (27 m²) er i tillegg omfatta av detaljregulering for Naustdal sjukeheim (plan-ID 143320160044), vedteken 07.07.2017. Arealet er regulert til fortau (felt o_SF2).

Hovudplanen for egedomen er Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035 (plan-ID 2021001), vedteken 20.06.2024.

Egedomen omfattast òg av Kommunedelplan Rv 5 Erdal- Naustdal (plan-ID 20200042), vedteken 26.10.2023. Formålet med planen er å avklare trasé for framtidig riksveg 5, og delar av egedomen er bandlagt for dette føremålet.

Egedomen vert råka av følgjande omsynssoner:

- Omsynssone H310_5: Aktsemd områdeskred kvikkleire (NGI/NVE)

Egedomen ligg i eit område med kvikkleire. Ifølgje Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) vert det normalt ikkje rekna som farleg å bu på kvikkleire. Kvikkleire blir først ustabil når massane vert overbelasta, og kollaps kan oppstå ved t.d. gravearbeid, masseflytting eller fyllingsarbeid. Slik overbelastning er den vanlegaste utløysande årsaka til kvikkleireskred. Strengt krav gjeld ved bygging i kvikkleireområde, og kvikkleireskred kan òg utløysast ved erosjon i elvar og bekkar. For nærare informasjon om grunnforholda og aktuelle restriksjonar eller krav, vert det rådd til å ta kontakt med kommunen eller NVE. For denne sona skal geotekniske undersøkingar utførast av fagkunnige før søknad om tiltak.

- Omsynssone H320: Faresone for flaum

På karta til kommunen ligg heile/delar av egedomen i eit område som er markert som faresone for flaum. I slike område kan det gjelde forbod, bruksmessige avgrensingar og/eller krav om sikringstiltak, mellom anna ved byggetiltak, terrenginngrep eller andre arbeid i eller nær faresona. Kjøpar vert rådd til å ta kontakt med kommunen eller NVE for nærare informasjon om grunnforholda og kva konsekvensar faresonemerkinga kan ha for denne egedomen. Sona råkar egedomen gjennom tre ulike planar, og det er krav om at flaumvurderingar skal utførast av fagkunnige før søknad om tiltak.

- Omsynssone H410_1: Infrastruktursoner for framtidige vegar

Sona er sett av for vegløysingar for eit framtidig byggeområde. Det er krav om reguleringsplan for å sikre planfri kryssing av nye ferdssstiar.

- Omsynssone H550_4: Omsyn til landskap

Alle tiltak skal underordne seg landskapet slik at dei ikkje bryt med horisontlinjer eller kjem i konflikt med markerte landskapstrekk.

- Omsynssone H710_rv.5: Båndlegging for regulering (rv. 5)

Sona sikrar areal for framtidig riksveg 5. Innanfor sona er det ikkje tillate med tiltak som er i strid

med formålet.

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

Radonmåling

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

Eigedomen ligg i følgje NGU i eit område med usikker førekomst av radongass.

Bygget er ikkje utført med radonsperre.

Hefte

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

4647/499/482/6:

20.06.2008 - Dokumentnr: 503926 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/24

Dokumentet er ei oppmoding om seksjonering for eigedomen gnr. 99, bnr. 482 i dåverande Naustdal kommune, kalla 'Sameiget Løkentunet'. Kommunen har gitt løyve til seksjoneringa. Eigedomen er delt opp i 24 eigarseksjonar (snr. 1-24), som omfattar både 4-mannsbustader og delar av tomannsbustader. Seksjoneringa etablerer individuelle brukseiningar og fellesareal.

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

Legalpant

Sameigarane er solidarisk ansvarlege for sameiget sin økonomi. Dei andre seksjonseigarane har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eigaren som følgjer av sameigeforholdet for inntil 2 G (folketrygda sitt grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endra nedbetalingsplan, opphøyr av avdragsfri periode, investeringar, vedlikehald, rehabilitering, inngåing av nye tenesteavtalar og årsmøtevedtak kan påverke storleiken på felleskostnadene.

Eigar

Synne Kristoffersen

Sameiget

Sameiget

Sameiget Løkentunet

Organisasjonsnummer

993451487

Eigarbrøk

1/24

Styregodkjenning

Kjøpar skal godkjennast av styret i sameiget. Slik godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg

grunn. Kjøpar er forplikta til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøpar på overtakstidspunktet er godkjend av sameiget som ny eigar. Risikoen for å bli godkjend som eigar ligg difor hjå kjøpar.

Dersom kjøpar på overtakstidspunktet ikkje er godkjend som ny eigar, har kjøpar ikkje rett til å ta eignedomen i bruk. Blir kjøpar ikkje godkjend som ny eigar, må kjøpar sørgje for vidare sal av seksjonen. Heimelen vert overført til kjøpar, og oppgjeret vert utbetalt til seljar.

Vedtekter/husordensreglar

Eigar forpliktar seg til å gjere seg kjend med vedtekter og eventuelle husordensreglar. Kopi av desse ligg vedlagt i salsoppgåva.

Dyrehald

Det er ein føresetnad at dyrehald ikkje er til sjenanse eller ulempe for andre. Dersom dyra si framferd er til sjenanse/ulempe for andre, kan sameiget krevje at dyra vert flytta.

Plikter for bebuarane

Sameiget har ei dugnadsordning som blir administrert av styret. Det er utarbeidd ei liste for klipping av fellesareala, som er slått opp på postkassestativa.

Rekneskap/budsjett

Årsrekneskapen for 2025 viste eit overskot på kr 9 816,-. Eigenkapitalen i sameiget var per 31.12.2025 på kr 340 592,-.

På årsmøtet 29. januar 2026 vart det vedteke å auke fellesutgiftene med kr 50,- per måned frå og med mars 2026. Det vart òg vedteke å vurdere ein ytterlegare auke i fellesutgiftene i 2027 i samband med moglege oppgraderingar av fellesområda.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med sameiget sitt rekneskap og budsjett. Kopi av desse ligg hjå meklar.

Forretningsfører

Accountor Førde AS

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og varmepumpe. Det er installert ei luft-til-luft-varmepumpe i stova. Vidare er det elektriske varmekablar i gangen og på badet.

Dersom rom ikkje har vegg- eller fastmonterte varmekjelder ved vising, følgjer dette heller ikkje med.

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkunnig kan ha knytt kommentarar til el-anlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium.

Sidan el-anlegget ikkje er kontrollert, er det ikkje usannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det kan måtte gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løysingar som ikkje held dagens standard.

I Noreg er det ei av oppgåvene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å utføre tilsyn med elektriske anlegg i bustader og fritidsbustader. Alle bustader skal ha periodisk kontroll kvart 20. år, og hytter/fritidsbustader blir kontrollerte kvart 30. år. El-anlegget er ein bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling. Ein må difor rekne med at dagens anlegg ikkje nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparat eller rehabilitering av bad med varmekablar, samt installeringar for elbilladar.

Straumforbruk

Straumforbruk: ca 9000 kWh frå september 2025 til juni 2026. Nettleige kjem i tillegg.

Det er ikkje bestilt Norgespris på straum for eigedomen.

Meklar gjer merksam på at desse utgiftene er knytt til dagens eigar og at desse vil kunne endre seg med omsyn til anna bruk av bustaden enn i dag eller andre avtalar med leverandørar.

Energimerking

Energifarge Ukjent og bokstav C.

Energiklasse

Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd Lys grøn C. Energiattesten ligg vedlagd salsoppgåva.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 800 000,-
Kostnader	Kr 80 290,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 880 290,-

Kostnader ved kjøp

2 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 200,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))

70 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysing pantedokument)

545,00 (Tinglysing skøyte)

71 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))

80 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))

2 871 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))

2 880 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Del felleskostnader

Kr 500,- per måned i følge opplysning henta frå forretningsfører

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 500,- per måned og dekkjer bygningsforsikring, styrehonorar og andre driftskostnader for sameiet.

Internett og TV er ikkje inkludert i fellesutgiftene. Kommunale avgifter vert fakturert direkte til den einskilde seksjonseigar.

På årsmøtet 29.01.2026 vart det vedteke å auke fellesutgiftene med kr 50,- per måned frå mars 2026. Det vart òg vedteke å vurdere ei ytterlegare auke i 2027 i samband med moglege oppgraderingar av fellesområda.

Lånevilkår fellesgjeld:

Det er pr. 16.06.2026 ikkje registrert lån på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld:

Sameiet har for krav mot sameigaren, som følgjer av sameigeforholdet, panterett i kvar seksjon med eit beløp som tilsvarar grunnbeløpet i folketrygda, jf. eigarseksjonslova § 25.

Del felles formue

Kr 14 192 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 13 499 pr 2026

Dette inkluderer renovasjon, vatn- og avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

Fastpris: 5 880,- inkludert mva frå 01.01.2026.

Dette er ein årleg kostnad som vil vere lik for alle bueiningar. Grunngebyret dekkjer henting, handsaming og vidare transport av matavfall, restavfall, papp/papir, plast-, glas- og metallemballasje, samt administrasjonskostnader knytt til renovasjon.

Eigedomsskatt

Kr 2 574 pr 2026

For bustadeigedomar og fritidseigedomar er eigedomsskatten 3,1 promille(sjekk din kommune).

For alle bustadeigedomar og fritidseigedomar utgjer eigedomsskattegrunnlaget 70 prosent av skattetaksten for slike eigedomar, jf. eigedomsskattelova § 8 A-2.

Eigedomsskatten 7 promille(sjekk din kommune) for næringseigedom, energianlegg (kraftanlegg og kraftnettet), naust, tomter (bustad, fritid, næring og naust) og særskilde skattegrunnlag (jf. overgangsregel i eigedomsskattelova).

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 553 035 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 2 212 139 for år 2024

Formuesverdien er henta ut frå Skatteetaten sin bustadkalkulator.

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

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

Formuesverdi skal ikkje overstige:

Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.

Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring

If skadeforsikring

Polisenummer

SP446267

Velforeining

Ifølgje meklaropplysningar er det ein velforeining der kontingenten er inkludert i felleskostnadene. Det er ikkje gjeve ytterlegare detaljar om namnet på foreininga eller kva ho er ansvarleg for.

TV/Internett/Breiband

Internett og TV er ikkje inkludert i fellesutgiftene. Ny eigar må sjølv syte for bestilling av dei tenestene ein ønskjer og sjølv dekkje kostnader ved dette.

Utleige

Tilgang til utleige

I sameiget sine vedtekter står det at utleige av seksjon skal meldast til styret for godkjenning. Godkjenning kan berre nektast når det ligg føre sakleg grunn til det. Seksjonseigar skal syte for at leigetakar har fått eit eksemplar av sameiget sine husordensreglar og vedtekter.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending

Generelle bestemmelsar

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Diverse

Diverse

Det var installert gasspeis i stua, men denne er fjernet. Ved ytterdøra er sentralen for gasstilkobling plassert. Ved treplattung er det tilkobling for gassgrill. Styreleier i sameiet opplyser at gasstanken i Ospeteigen 13 er plumbert.

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til egedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om egedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadjøparforsikring kan ein kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

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

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

Bustadjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadjøparforsikring Pluss og Bustadjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merkam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadjøparforsikring Pluss og kr 2 900,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadjøparforsikring.

Kvitevarer

Det blir gjort merksam på at berre integrerte kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga. Desse blir leverte utan nokon form for garanti, utover eventuell gjenværande leverandørgaranti.

Bodgjeving

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking

Overtaking

Overtaking etter avtale. Legg inn ønskje om overtakingsdato ved bodgjeving.

Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen.

Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar:

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,80% forutsatt salgssum 2 800 000,- kr. 50 400,-

Grunnhonorar kr 10 000,-

Marknadspakke kr 23 900,-

Oppgjørsvederlag kr 6 900,-

Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-

Visning pr.stk. kr 1 990,-

Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.

Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørsvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

Verdivurdering

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

Meklar

Oppdragsansvarleg

Lisbeth Aasen Andersen

Eigedomsmeklar MNEF

Lisbeth.andersen@em1sf.no

Tlf: 416 77 890

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eideendom

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

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

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

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

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





Leilegheita ligg i første etasje i ein firemannsbustad frå 2008.



Innbydande entré med flislagt golv og praktisk garderobeløysing.



Ytterdøra har kodelås for enkel og nøkkelfri tilkomst.



Den opne løysinga mellom stove og kjøkken gir ein god flyt i hovudrommet.



Luft-til-luft-varmepumpe frå 2018 sørger for effektiv oppvarming.



Vindauge med 3-lags glas slepp inn godt med dagslys.



Vindauga er frå byggeåret og har måla tre-karmar.



Gjennomgåande laminatgolv og måla smartpanel på veggane.



Frå spiseplassen er det direkte utgang til den store treplattingen.



God plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkenet har ei praktisk hjørneløsning med god skap- og benkeplass.



Innreiinga har måla finérfrontar og belysning under overskapa.



Kjøkkenet har avtrekk via eit balansert ventilasjonsanlegg.





Benkeplate i laminat og glasplate over kokesona for enkelt reinhald.



Avvikelse kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig
 Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL
 SUNNFJORD kommune
 gnr. 499, bnr. 482, snr. 6

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 22102-2102

Eiendomsverdi ref nr: DO1165

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Firemannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsør av stål.
- Det er montert snøfangere og stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Skilleveggene mellom seksjonene er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Malt ytterdør i tre med 2-lags glass. Døren har brannklassifisering B-30. Det er montert kodelås på ytterdøren. I stue/kjøkken er det balkongdør i trevirke med 3-lags glass. Det er montert katteluke. Plassbygd dør til bod ved inngangsdøren.
- Ved inngangspartiet er det flislagt betongplattning på 3 m2.
- Ved utgang fra kjøkken/stue er det tilkomst til treplattning i trevirke. Malt rekkverk og terrassebord. Port i rekkverk. Areal på treplattningen er på 31m2. Det er montert stikkontakt og utelamper.
- Fra inngangspartiet og frem til treplattningen er det lagt et gangareal med betongsteinheller.
- Enkelt lagerrom under utvendig trapp for leiligheten i etasjen over. Gulv av asfalt. Det er lagt plater av plast som taktekking.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det laminat, fliser og belegg, på veggene er det malt smartpanel og i innvendige tak er det malte takplater.

- Isolert betonggulv på mark.
- Innvendige dører i malt trevirke.
- Garderobeskap i det ene soverommet og i entré. I boden er det installert hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte takplater med innfelte spotter. Inspeksjonsluke i tak. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, vegglampe, glasshyller, dusj med dusjvegg av glassbyggerstein og vegghengt

toalett.

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er oppstilt frittstående kjøle/fryseskap samt oppvaskmaskin. Belysning er montert i underkant av overskapene. Veggen ved koketoppen er beskyttet med glassplate. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør-i-rør med fordelerskap i bod.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret. I boden er det installert en veggvifte.
- I stuen er det installert en luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannsbereder på 198 liter.
- Det er montert sentralstøvsuger.
- Det var installert gasspeis i stuen, men denne er fjernet. Ved ytterdøren er sentralen for gassstilkobling plassert. Ved treplattning er det tilkobling for gassgrill.
- Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår med stedvise oppgraderinger. Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringskap med automatsikringer. Fiber er installert. Varmekabel i gang og i bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Ringmur i betong på planert byggegrunn.
- Tomten er tilnærmet flat.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

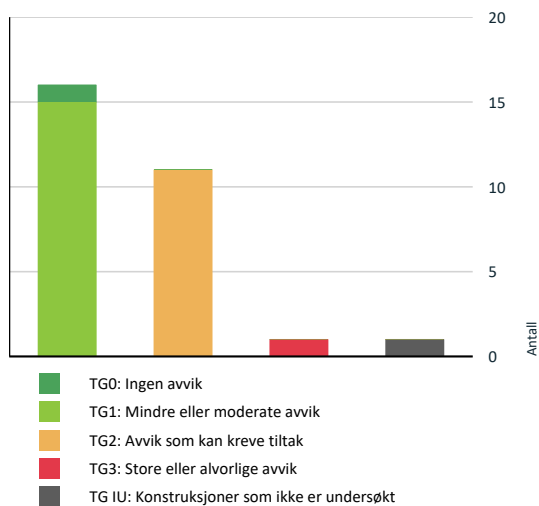
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

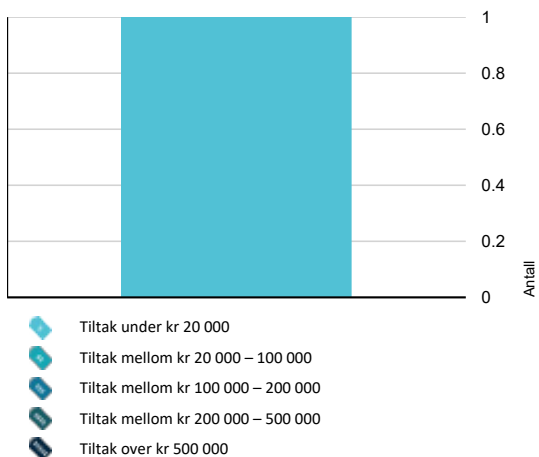
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Arealet i bygningen har blitt målt med hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakken inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftest også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrappen kun er veiledende estimer. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasjjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

**Byggeår**

2008

Anvendelse

Firemannsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny stikkontakt i stue ved tv.
2026	Modernisering	Ny stekeovn.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 2 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko

På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende taklekker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

- Takrenner og nedløpsrør av stål.
- Det er montert snøfangere og stigetrinn for tilkomst til pipen.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at taktekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.

Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Tilstandsrapport



Tilstand 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Skilleveggene mellom seksjonene er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som medfører at vurdering kun kan gjøres ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer eller andre svekkelser skjult i konstruksjonen. Manglende eller skadet isolasjon kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Eksakt isolasjonstykkel eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå. Det er ikke gjort andre undersøkelser av bordkledning/fasade enn visuell besiktigelse fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

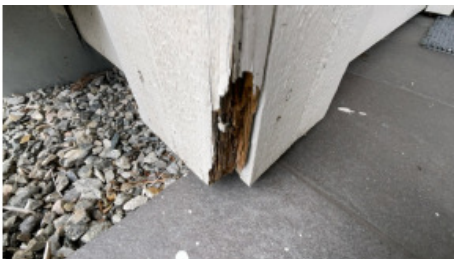
- Det er avvik:

Det er registrert råteskade på hjørnebord ved inngangspartiet. Bordkledningen fremstår også noe falmet og malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskade i hjørnebord kan utvikle seg videre og gi økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende trekonstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Hjørnebord med råteskade bør skiftes. Bordkledningen bør rengjøres, kontrolleres og overflatebehandles/males ved behov.



Tilstand 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er kun tilgjengelig fra leiligheten i etasjen over.

Tilstand 4 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med 2-lags glass. Døren har brannklassifisering B-30. Det er montert kodelås på ytterdøren. I stue/kjøkken er det balkongdør i trevirke med 3-lags glass. Det er montert katteluken. Plassbygd dør til bod ved inngangsdøren.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

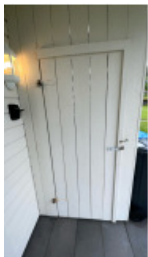
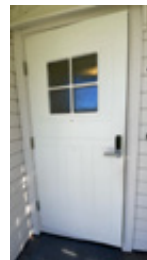
- Det er avvik:

Balkongdør med katteluken. Konsekvens av katteluken er energitap som følge av luftlekkasjer og dårligere isoleringsegenskaper i luken enn øvrig del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå en tilfredsstillende lukking av avviket må dørbladet skiftes ut med et nytt uten katteluken.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Ved inngangspartiet er det flislagt betongplattning på 3 m².
- Ved utgang fra kjøkken/stue er det tilkomst til treplattning i trevirke. Malt rekkverk og terrassebord. Port i rekkverk. Areal på treplattningen er på 31m². Det er montert stikkontakt og utelamper.
- Fra inngangspartiet og frem til treplattningen er det lagt et gangareal med betongsteinheller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

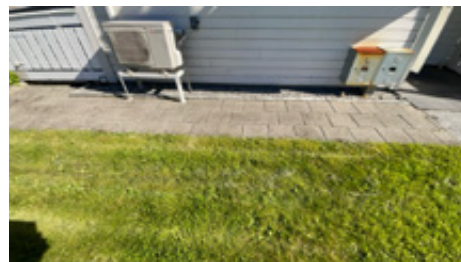
Det er registrert noe drypping fra plater montert mellom verandabjellene for leiligheten over. Det er også lokale områder med malingsslitasje på topprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Drypping kan gi økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og overflater, og kan over tid bidra til misfarging, råte eller redusert levetid på treverk. Malingsslitasje på rekkverk gir økt risiko for fuktopptak i treverket. Tetting/utbedring av platene må utføres fra oversiden av verandaen. Rekkverket bør rengjøres, kontrolleres og overflatebehandles.



1.9.2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enkelt lagerrom under utvendig trapp for leiligheten i etasjen over.
Gulv av asfalt.
Lagt plater av plast som takteking.

Vurdering av avvik:

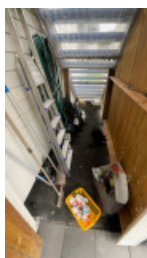
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er registrert sig/skjevhet i dørhengsler til lagerrom.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Dørhengsler bør justeres. Dersom forholdet ikke justeres, kan døren etter hvert bli vanskelig å åpne/lukke og få økt slitasje i karm og beslag.



INNENDIG

1.9.3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvene er det laminat, fliser og belegg, på veggene er det malt smartpanel og i innvendige tak er det malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert antydning til oppsvulming i veggplaten ved oppvaskkummen på kjøkkenet.

Det er videre registrert lokale områder med oppsvulming i skjøter på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges vannavstøtende plate på vegg ved oppvaskkum for å unngå videre fuktskader på veggplatene i dette område.

Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på oppsvulming av laminatgulv, men på sikt må utskiftning av laminatgulv med slitasje/skade påberegnes.

1.2.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert betonggulv på mark.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskille, men ikke utover krav i NS 3600:2018.

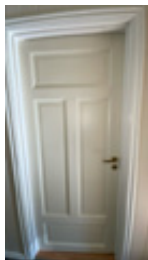
Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

1.2.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i malt trevirke.

Innvendige dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.



1.2.3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i det ene soverommet og i entré.

I boden er det installert hyller.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og i taket er det malte takplater med innfelte spotter. Inspeksjonsluke i tak. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, vegglampe, glasshyller, dusj med dusjvegg av glassbyggerstein og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.



1.ETASJE > BAD

1.9.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser og i taket er det malte takplater.

1.ETASJE > BAD

1.9.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet har tilstrekkelig fall på 1:50 ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 19 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skal avviket lukkes må høyde fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel utbedres.

- Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

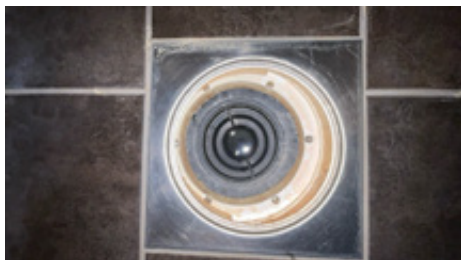
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tettet i overgang mellom membran og avløpsrør fra servant. Området er en våtsone og skal være tett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
 - Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får likevel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.
 - Det bør tettes med egnet elastisk fuge mellom rør og veggplate. Konsekvens av avviket er at det kan forekomme vann ut i tilstøtende konstruksjon ved vannsøl på overflatene, noe som kan medføre skader.
 - Forventet levetid på smøremembraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, vegglampe, glasshyller, dusj med dusjvegg av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for løsning med tanke på synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner. Innebygd sisterner kan ha andre løsninger som sealingbag som oppfyller kravet. Om ikke det er benyttet sealingbag, så må drenering i sisternen etableres for synliggjøring av lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjøkken på vegg mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvote i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er oppstilt frittstående kjøll/fryseskap samt oppvaskmaskin. Belysning er montert i underkant av overskapene. Veggene ved koketoppen er beskyttet med glassplate.

Det er et overskap over kjøll/fryseskap som er demontert, men kan monteres om ønskelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskade i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og tette skjøter på benkeplaten for å hindre vanninntrenging. Dette vil redusere risikoen for ytterligere fuktpåvirkning og oppsvulming av benkeplaten.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilg 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilg 2 Vannledninger

Beskrivelse

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør-i-rør med fordelerskap i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert irr på rørkoblinger ved fordelerstokk. Irr oppstår når fukt eller små lekkasjer («svettelekkasjer») fra koblinger kommer i kontakt med metallet over tid. Dette gir en grønnlig misfarging/korrosjon på overflaten.
- Noe rustskade i bunn av fordelerskapet.
- Rustskader på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Forekomsten av irr indikerer at det har vært fuktpåvirkning i/på koblingene. Dersom forholdet vedvarer, kan det utvikle seg til drypp- eller lekkasjer, med risiko for fuktskader i konstruksjonene rundt. Overvåk derfor koblingene jevnlig, og det kan være påregnelig med behov for utskiftninger.
- Bunn av fordelerskap bør rengjøres og rustbehandles.
- Stoppekran bør skiftes på sikt eller tidligere dersom funksjonen er svekket.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut fra referansepunktet som er byggeår.

I boden er det installert en veggvifte.

Varmesentral

Beskrivelse

I stuen er det installert en luft-til-luft varmepumpe.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brann sikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger.

Det var installert gasspeis i stuen, men denne er fjernet. Ved ytterdøren er sentralen for gasstilkobling plassert. Ved treplattung er det tilkobling for gassgrill.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustskade på skap for gassentral.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust kan over tid svekke skapets beskyttende funksjon og gi økt risiko for videre korrosjon på komponenter. Siden det fortsatt er etablert gasstilkobling ved ytterdør og tilkobling for gassgrill ved terrasse, bør anleggets status og tetthet avklares dersom det skal brukes videre. Skapet bør rustbehandles/utbedres, og gassanlegget bør kontrolleres av fagkyndig dersom det er i bruk eller planlegges brukt.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår med stedvis oppgraderinger.

Anlegget har synlig og skjult installasjon.

Normal standard på anlegget i henhold til alder.

Sikringsskap med automatsikringer.

Fiber er installert.

Varmekabel i gang og i bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er montert en ny stikkontakt i stue på vegg ved tv.

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Det er registrert én defekt downlight/spot i tak på bad.
- Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll.
Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.

Generell kommentar

- Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2008.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av dremsmasser og drenering fra byggeåret. Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med dremsledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen. Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt. Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggt tekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovliggjøring kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med usikker forekomst av radongass.
- Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom.
- Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleire. Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydningen av klasse 0 er i følge NVE at området anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Det er ingen identifisert risiko for skred basert på eksisterende kartlegging og analyser.

Så lenge eiendommen ligger i et område med kvikkleire medtas dette som et avvik for å gjøre deg som kjøper oppmerksom på forholdene. Dette fordi en risikoklasse kan endres over tid, basert på nye undersøkelser, endrede forhold i terrenget, eller som følge av menneskelig aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.
- Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.
- Kvikkleire risikoklasse 0: Det vurderes per i dag ikke behov for tiltak, da området er registrert i risikoklasse 0 og anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Kjøper bør likevel være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle endringer i offentlige kartdata. Ved planlagte terrenginngrep eller byggearbeider anbefales det å innhente geoteknisk vurdering.



NGU radonkart



NVE faresonekart

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Carport m/bod

Byggeår

2008

Kommentar**Standard**

Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport m/bod er oppført med ringmur i betong og dekke av asfalt.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning.

Pulttak med taksperre og med tekking av papp. Det er bygd en liten hems for lagerplass.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

I bakkant er det en bod med støpt gulv.

Vegg av bindingsverk mot carport med finérplater.

Elektrisk anlegg er installert.

Det er montert lader for elbil.

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

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Installering av el-billader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Firemannsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bod

Andre bygg: Carport

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ospeteigen 9 ,6817 NAUSTDAL 67 m² 2008 2 sov	14-09-2021	2 600 000	2 600 000		2 600 000	38 806
2 Ospeteigen 11 ,6817 NAUSTDAL 87 m² 2007 2 sov	30-08-2017	2 250 000	2 200 000		2 200 000	25 287
3 Botnamyra 5 ,6817 NAUSTDAL 194 m² 1978 4 sov	12-03-2025	4 250 000	4 700 000		4 700 000	21 759
4 Naustdalsvegen 1304 ,6817 NAUSTDAL 149 m² 1926 3 sov	10-06-2025	2 500 000	3 000 000		3 000 000	19 737
5 Berrvellingene 74 ,6817 NAUSTDAL 58 m² 1979 0 sov	30-03-2021	550 000	900 000		900 000	15 517
6 Rundemyrsvegen 11 ,6817 NAUSTDAL 167 m² 1976 4 sov	01-05-2025	2 700 000	2 700 000		2 700 000	14 595
7 Myrstrupevegen 24 ,6817 NAUSTDAL 180 m² 1973 4 sov	12-09-2024	2 400 000	2 600 000		2 600 000	13 830
8 Fjæra 12 ,6817 NAUSTDAL 85 m² 1850 3 sov	19-03-2025	1 200 000	950 000		950 000	11 176

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter, kr 500,- pr. mnd	Kr.	6 000
Kommunale avgifter, kr 884,- pr. mnd.	Kr.	10 193
Felles forsikring, kr 5000,- pr. år.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	2 250 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 390 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

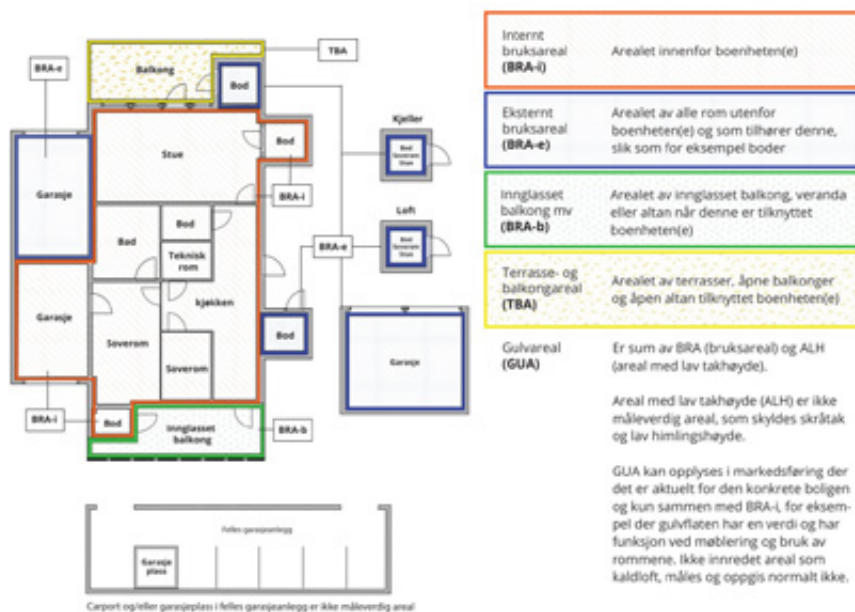
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	34
SUM	68				34
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		

Kommentar

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023.

- Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst om nyere arbeider siste fem år, herunder ny stikkontakt i stue, ny stekeovn og installering av el-billader.

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL
Gnr 499 - Bnr 482
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Elvevegen 13
6800 FØRDE



Kommentar

Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er derfor ikke utmålt med BRA. Bod i bakkant er lukket og har måleverdig areal på 4 m².

Parkeringsareal i carporten har en bredde på ca. 2,8 meter og dybde på ca. 5,6 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Synne Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	499	482		6	10562 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ospeteigen 13

Hjemmelshaver

Kristoffersen Synne

Eierandel

1 / 24

Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL
Gnr 499 - Bnr 482
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Elvevegen 13
6800 FØRDE



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet ligger på østsiden av Nausta med gangavstand til sentrum hvor man finner tjenester som dagligvarebutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og legesenter.

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrensen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via sameiet sine private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via sameiet sine private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommunedelplan Rv 5 Erdal- Naustdal
Nasjonal arealplanID: 4647_20200042
Plantype: Kommunedelplan
Ikrafttredelsesdato: 26.10.2023

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/601>

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590>

Om tomten

Fra kommunal vei er det asfaltert vei frem til parkeringsplass og carportanlegg. Fra parkeringsplass er det asfaltert gangareal frem til leilighetene. Ved inngangspartiet er det lagt betongsteinheller på mark for tilkomst til treterrasse. Flislagt betongplattning ved inngangspartiet. Blomsterbed langs treplattningen. Sameiet er ellers opparbeidet med grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften er gjennomgått, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO1165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Synne Kristoffersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ospeteigen 13

6817 Naustdal

4647-499/482/0/6

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2000260148 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Tidligere eigar hadde kopla noko elektrisk sjølv som ikkje gikk via sikringsskap. Dette gjaldt strøm ifrå leilighet og ut til garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vestland elektro og rør

Beskrivelse av arbeidet: Dette er utbedra av elektrikar og oppretta eigen krets i skap til elbilladar i garasje.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vestland elektro & rør

Beskrivelse av arbeidet: Kopla opp 1 stk Easee Charge up elbilladar. Lagt opp ny kurs på 25A enfase. Overspenningsvern. Ny kabel til carport lagt i trekkerør på mur, ca 45 meter. Lagt opp ei ekstra stikkontakt i stova.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for flom.

• Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleire.

Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydningen av klasse 0 er i følge NVE at området anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Det

er ingen identifisert risiko for skred basert på eksisterende kartlegging og analyser.

(Tatt ut ifrå takst tatt i 2025)

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport ifrå forrige eigar tatt mai 2025. Ny blir tatt juni 2026.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

6



Adresse

Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL

Dato for energimerking

14.06.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-311663

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

24279855

Gårdsnummer

499

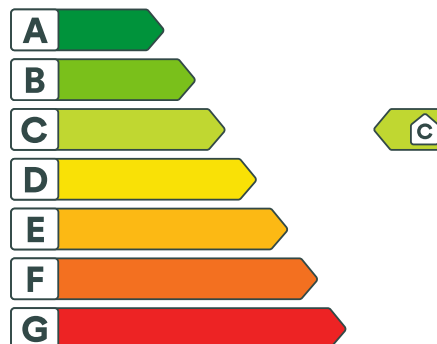
Bruksnummer

482

Seksjonsnummer

6

Brukseinsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

68,0 m²

Oppvarma bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,67 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

139,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 498 kWh



Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL



Detaljering

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



Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

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: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 varmelementer 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER
FOR
SAMEIGET LØKENTUNET
godkjend av Sameiget 08.04.2015

KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

§ 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Sameiget Løkentunet. Sameiget består av 24 bustadseksjonar av eigedomen gnr.99, bnr.482 i Naustdal kommune i medhald av seksjonskrav tinglyst

§ 1-2 Føremål

Føremålet med sameiget er å:

1. Ivareta drifta av sameiget.
2. Administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om ei sak er av felles interesse, vert spørsmålet avgjort med vanleg fleirtal på sameigarmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den einskilde sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meinte til eller vanleg brukte til. Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

§ 2-2 Rettsleg råderett

Den einskilde sameigar rår som ein eigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, herunder rett til overdraging, utleige og pantsetting, sjå likevel § 2-4.

§ 2-3 Felleskostnader

Kostnader med eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon, skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken. Den einskilde sameigar skal innbetale å konto beløp etter vedtak i styret eller sameigarmøtet. Det kan fastsettast at det også skal innbetalast til eit vedlikehaldsfond.

§ 2-4 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar

Overdraging av seksjon og utleige av seksjon må meldast til styret for godkjenning. Godkjenning kan berre nektast i det einskilde tilfelle når det ligg føre sakleg grunn til det.

§ 2-5 Sameiget sin panterett i den einskilde seksjon

Sameiget har for krav mot sameigaren, som følgjer av sameigeforholdet, panterett i kvar seksjon med eit beløp som tilsvarar grunnbeløpet i folketrygda, jf. eigarseksjonslova § 25.

§ 2-6 Sameiget har rett til å stenge av gass dersom betaling av gass og/eller felleskostnad uteblir.

Styret kan etter husordensreglane stenge av gass til seksjonane.

KAP. 3 SAMEIGARMØTET

§ 3-1 Ordinært sameigarmøte - mandat og innkalling

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til handsaming på sameigarmøtet.

Styret innkallar skriftleg til ordinært sameigarmøte med varsel på minst 8 og høgst 20 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet. Med innkallinga skal også følgje styret si årsmelding med revidert rekneskap.

For at forslaget som krev to tredjedels fleirtal eller meir skal kunne handsamast på sameigarmøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga.

§ 3-2 Ekstraordinært sameigarmøte

Ekstraordinært sameigarmøte vert halde når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar, som til saman har ein tiandedel av stemmene, skriftleg krev det og samstundes oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

Styret innkallar skriftleg eller per e-post til ekstraordinært sameigarmøte med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameigarmøtet innkallast med ein frist på 3 dagar. Ved innkalling per e-post, vert det sendt e-post til éin representant frå kvar seksjon, med skriftleg oppslag på begge postkassestativa i sameiget innan dagen etter innkallinga er sendt, om at innkalling har vore sendt ut.

Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet og dei saker som skal handsamast. Hovudinnhaldet i forslaga må vere skildra for at desse skal kunne handsamast.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett med ei stemme for kvar seksjon dei eig.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld på førstkomande sameigarmøte med mindre det framgår at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

§ 3-4 Oppgåver og arbeidsform

På det ordinære sameigarmøtet skal desse sakene handsamast:

1. Årsmelding frå styret.
2. Godkjenning av årsrekneskapen
3. Budsjett.
4. Godtgjersle til styret og revisor.
5. Val.
6. Andre saker som er nemnde i innkallinga.

Det ekstraordinære sameigarmøtet skal kun handsame saker som er nemnde i innkallinga til møtet.

Sameigarmøtet vert leia av styreleiaren med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiarsom ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjorde av sameigarmøtet. Protokollen vert lesen opp før avsluttinga av møtet og vert underskriven av møteleiaren og minst ein av sameigarane som er til stades og vald på sameigarmøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 3-5 Stemmereglar- inhabilitet

Med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller nedanfor, vert alle avgjerder tekne med vanleg fleirtal i forhold til gjevne stemmer. Ved stemmelikheit vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomte som etter forholda i sameiget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald. Sameigarmøte vedtek retningslinjer til utplatning/bod,gjerder mv, som skal gjelde for sameiget. Innanfor disse retningslinjene kan styret gje godkjenning. Styret skal ha alle endringar førelagt og godkjenne før arbeid kan ta til. Er det tvil om endring ligg innanfor retningslinjene skal det takast opp på sameigarmøte for godkjenning
2. Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
3. Sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, herunder seksjon i sameiget som tilhøyrrer eller skal tilhøyrrer sameigarne i fellesskap.
4. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom, som går ut over vanleg forvaltning.
5. Samtykke til endring av føremål for ei eller fleire brukseiningar frå bustadføremål til anna formål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering som nemnt i § 12 andre ledd andre punktum i lov om eigarseksjonar.
7. Tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- og bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.
8. Endring av vedtektene.

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen samt vedtak som medfører vesentlege endringar av sameiget sin karakter krev samtykke frå alle sameigarane.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noko stemmegjeving på sameigarmøtet om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om eige eller nærstående sitt ansvar.

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4-1 Styret – samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert vald av årsmøtet. Styret skal bestå av leiar og fire medlemmer. Styreleiaren skal veljast særskilt på årsmøtet. Det skal veljast minst to varamedlemmer til styret. Styret konstituerer seg sjølv.

Styreleiar vert vald for eitt år.

Styremedlemmene vert vald for to år. To av styremedlemmene skal være på val kvart år. For å sikre at dette skjer, kan sameigarmøtet velje styremedlem for ein kortare periode enn to år.

Varamedlemmer vert vald for ein periode på eitt år. Om eit styremedlem trer ut av styret i løpet av ein valperiode, rykker fyrste vara opp til sitjande styremedlem og sit fram til neste ordinære sameigarmøte. Andre vara rykker då opp til fyrste vara, og eventuell tredje vara rykker opp til andre vara osv.

§ 4-2 Styret si verksemd

Styremøtet vert leia av styreleiaren, eller i hans fråvær av nestleiar.

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedomen og elles stå for forvaltning av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort i sameigarmøtet.

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

Det styret si oppgåve å tilsette, seie opp og avskjedige forretningsførar eller andre funksjonærar, gi instruks for dei, fastsette godtgjersla deira og føre tilsyn med at dei oppfyller pliktene sine.

I saker av felles interesse representerer styret sameigarane og bind dei med underskrift av styreleiaren og eit styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over forhandlingane sine. Den skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmene.

§ 4-3 Stemmereglar - inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av medlemmene er til stades. Vedtak vert gjort med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Ved stemmelikheit gjer møteleiaren si stemme utslaget

Styremedlem eller forretningsførar må ikkje ta del i handsaminga eller avgjerda av noko spørsmål som vedkomande sjølv eller nærstående har særleg personleg eller økonomisk interesse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiget skal ha revisor. Revisor vert vald av sameigarmøtet og tenestegjer inntil ein annan revisor vert vald av sameigarmøtet.

§ 4-5 Valnemnd

Sameigemøtet vel ein valnemnd på 2 personar. Val av leiar skjer særskilt. Leiar vert valt for 1 år om gangen, medlemmer for 2 år. Alle kan ta attval.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast på sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane. Dersom særleg grunnar tilseier det kan kostnadene fordelast etter nytten.

Styret fastset på grunnlag av budsjett à kontobeløp som vert innbetalt på forskot kvart kvartal til dekking av fellesutgiftene.

Manglande betaling av utlikna del av sameiget sine skyldnader etter påkrav er å sjå som vesentleg mislegghald og kan gi sameiget rett til å krevje seksjonen seld, jf eigarseksjonslova § 26.

§ 5-2 Ytre vedlikehald

Den einskilde sameigar skal halde brukseininga forsvarleg vedlike slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane.

Ved manglande ytre vedlikehald frå den einskilde sameigar si side kan styret etter skriftleg varsel gjere det vedlikehald som er nødvendig for sameigaren si rekning, for å ta vare på eigedomens sin verdi eller avverje ulemper for andre.

§ 5-3 Innvendig vedlikehald

Den einskilde sameigar skal halde brukseininga forsvarleg vedlike slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane.

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar skal føreleggast styret til godkjenning.

Ved manglande indre vedlikehald frå den einskilde sameigar si side kan styret etter skriftleg varsel gjere det vedlikehald som er nødvendig for sameigaren si rekning, for å ta vare på eigedomens sin verdi eller avverje ulemper for andre..

§ 5-4 Vedlikehald av fellesareal

Vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar.

§ 5-5 Vedlikehaldsfond

Sameigarmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Dei beløp seksjonseigarane skal innbetale til fondet vert innkravd saman med det månadlege å konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

§ 5-6 Husordensreglar

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar. Sjølv om det vert fastsett forbod med dyrehald, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedomens.

§ 5-7 Pålegg om sal

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 26.

§ 5-8 Fråflytting

Medfører sameigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomens, eller er sameigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomens, kan styret krevje fråflytting av seksjonen etter bestemmelsane i tvangsfullføringslova.

§ 5-9 Eigarseksjonslova

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter .

HUSORDENSREGLAR
Godkjende av Sameiget Løkentunet 08.04.2015

SAMEIGET LØKENTUNET

Husordensreglane er i tråd med sameiget sine vedtekter og eigarseksjonslova

§ 1 FØREMÅL

Føremålet med husordensreglar er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus i sameiget.

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Seksjonseigar pliktar å følgje husordensreglane.

Seksjonseigar er ansvarleg for at medlemmane i husstanden overheld husordensreglane. Det same gjeld andre personar som seksjonseigar har gjeve tilgang til eigedomen, ved bruks-overlating og utleige.

§ 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 0600 på kvardagar og fram til kl 10.00 i helgene og på heilagdagar.

Det vert forventa at naboar/styret vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad og kjøken.

Det er ikkje lov å ha musikk, TV, Radio på inne/ute som kan vere til sjenanse for andre.

§ 4 BUSTADEN

Fasaden.

Sameiget minnar om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, må godkjennast av sameigemøtet med 2/3 fleirtal – jmf. §3-5 i vedtektene

§ 5 BRUKSOVERLATING OG UMLEIGE

Overdraging av seksjon og utleige av seksjon skal meldast til styret for godkjenning

Seksjonseigar skal syte for at dei som bur i bustaden til ei kvar tid/kjøpar har fått eit eksemplar av sameiget sine husordensreglar og vedtekter.

§ 6 FELLESOMRÅDA

Fellesområda står til disposisjon for bebuarane og kan brukast til det som er rimeleg at fellesområde vert brukt til. Alle har ansvar for fellesområda og "privatisering" av fellesområda må skje etter søknad til styret/sameigemøte. Dette gjeld til dømes oppsetjing av trampoline, garasjetelt, beplantning og liknande på fellesområda.

Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar eller andre dyr på sameiget sitt fellesområde. Boss skal leggst i bossdunk. Det er ikkje tillete å kaste snus/sigarettstumpar på fellesareala, dette av omsyn til barn si helse. Hundelort skal fjernast umiddelbart.

Avfallshandtering.

Seksjonseigarane / leigetakarar skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av hushaldsavfall, papir og anna restavfall. Møbel, kvitevarer og liknande skal leverast på godkjent oppsamlingsplass. Det er ikkje tillete å oppbevare tomgods eller avfall utanfor huset.

Dugnad / felles vedlikehald

Dugnadsordninga vert administrert av styret eller den styret gjev fullmakt. Det er utarbeidd liste over klipping av fellesareala, sjå oppslag på postkassestativa.

Grasklipparen skal reingjerast etter bruk. Sjekk oljenivå og drivstoff evt. påfylling etter bruk. Gje melding til vedlikehaldsansvarleg for innkjøp av bensin og olje eller reparasjonar. Sameigarane kan nytte plenklipparen til å klippe eigne plenareal. Klipparen skal plasserast i felles bod etter bruk.

§ 7 HUSDYRHALD

Det er en føresetnad at dyrehald ikkje er til sjenanse eller ulempe for andre. Dersom dyra si framferd er til sjenanse/ulempe for andre, kan sameige krevje at dyra vert flytta.

§ 8 KJØP AV GASS GJENNOM SAMEIGET

Alle med forbruk av gass betalar a-konto basert på eit gjennomsnitt av eige forbruk siste år. (dvs. a-konto - summen vil variere for kvar seksjonseigar). Rekneskapsansvarleg og styret fastsett summene. Seksjonseigar les av gassmålararen ved sal/skifte av leigebuar, medan styre les av gassmålararen ca 1. juni kvart år der eigar/leigetakar signerer på avlest målarstand. Oppgjer av for mykje/lite innbetalt i forhold til forbruk: Utgjer meirforbruket/ underforbruket mindre enn kr. 500,- vert dette teke med i kommande gassfaktura. Utgjer meirforbruket/underforbruket meir enn kr. 500,- vert dette utbetalt/ kravd.

Det er seksjonseigar som står ansvarleg for innbetaling av gassforbruket.

Stenging av gasslevering til seksjonen på grunn av utestående betaling.

Sameiget Løkentunet kan stenge levering av gass dersom seksjonseigar/leietakar ikkje betalar gass og/eller felleskostnad innan betalingsfristen. Seksjonseigar/leietakar skal varslast skriftleg med brev i postkassen, og med 14 dagar betalingsfrist før stenging finn stad. Dersom seksjonseigar/leietakar ikkje innan den tid har reparert den uteståande betalinga, vert gassen stengt. All betaling frå seksjonseigar/leietakar vil gå til dekking/nedbetaling av den eldste uteståande fordring til Sameiget Løkentunet, med mindre partane har blitt einige i ein anna skriftleg avtale.

Stenging vil fysisk vere å stenge i gassskåpet ute til den enkelte seksjon, med plombering og avlesing av målar. Målaravlesinga skal underteiknast og skåp plomberast av ein frå styret og den som har utført plombering.

Styret og eventuelt den som skal plumbere eit skåp har rett til å ta seg inn på området der gassskåpet står dersom eigar/leietakar ikkje er heime/slepp dei fram. Dette gjeld både til gassskåp på bakkenivå og oppe på veranda (stige kan nyttast).

Seksjonseigar/leietakar må betale kostnadane ved plombering.

Opning av gasslevering

Gasslevering som er rettmessig stengt av Sameiget Løkentunet på grunn av manglande betaling, vil normalt ikkje bli opna før all gjeld til Sameiget Løkentunet, inkludert kostnader ved stenging og gjenopning, er betalt. Slike utgifter skal spesifiserast på fakturaen på ein slik måte at seksjonseigar/leietakar kan kontrollere kostnadene. Sameiget Løkentunet kan sette som vilkår for opning av gassen at seksjonseigar/leietakar stiller sikkerheit for betalinga eller eit forskot på 2 % av 1G

§ 9 GARASJE

Garasjar må så langt som mogeleg ha same høgde og bredde. Kledning og utforming må vere einsarta og vere i samsvar med mal godkjent av sameigarmøtet. Garasjar skal haldast ryddige og naudsynt vedlikehald må utførast fortløpande. Styret må ha søknad om bygging og alle framtidig endringar.

§ 10 UTEOMRÅDE

Tomannsbustadane har seksjonert utedel tilknytt bustaden. I grensa mellom kvar seksjon kan / bør det vere hekk eller gjerde/ levegg.

Firemannsbustadane:

Bustadane i underetasjen disponerer nærliggande fellesareal utanfor stua til uteplass. Ein evt. terrasse kan vere maksimum 4 meter utanfor husvegg. I grensa mellom kvar seksjon kan/ bør det vere hekk eller gjerde/ levegg. Kvar firemannsbustad får disponere grøntareal som ligg nærast bustaden.

Kvar firemannsbustad må levere ein plan til styret for godkjenning om disponeringa av fellesareala før anlegg startar.

Firemannsbustad seksjonsnr. 9,10,11,12 skal dersom planting av hekk, oppsetting av gjerde ta omsyn til frisiktsona ved innkøyringa til Løkentunet frå Øyravegen og mogeleg opparbeiding av plass til avfalldunkane. Sameige har vedteke dunkplassering i hjørnet mot Øyra gard og Øyravegen, men inntil dette er avklara med kommunen og SUM, kan ikkje hekk eller gjerde anleggast i dette området.

Firemannsbustad seksjonsnr. 1,2,3,4: Grøntarealet mot syd er avgrensa til 6 meter frå vegg som vender syd. Resten av dette grøntarealet skal disponerast av sameiget.

Levegg

Opptil 1,80 m høgt inntil 2 meter med 45 graders skråvinkel ned til 1,20 m (høgde på gjerde). Liggande eller ståande kledning tilsvarande det som er på huset. Det må vere semje mellom eigarane i same bustad om utforming av levegg.

Gjerde

Gjerdehogda skal vere maksimum 1,20 meter høgt. Det kan settast opp tregjerde med liggande eller ståande kledning tilsvarande det som er på huset eller gjerde med trykkimpregnerte trepålar og plastkledd grønn netting.

Hekk

Hekk kan ha maksimum høgde på 1,20 meter.

Bod/leikehytter

Bod/leikehytter kan byggast etter søknad til sameiget v/ styret.

Alt som er nemnt ovanfor må føreleggast styret til godkjenning. Dersom tvil skal sameiget gjere vedtak. Sameiget er klageorgan på vedtak gjort av styret.

Unngå å plante bjørk eller andre vekstar med mykje pollen. Ikkje plant planter som er til sjenanse for naboen,(for eksempel rotskot, skugge osv.) Vel planter som er tilpassa små hagar.

§ 11 FARGEVAL

Vedteken fargeplan av sameiget skal følgjast. Jotun sine fargereferansar er nytta, det kan veljast beis/ måling frå andre produsentar, berre ein held seg til vedtekne fargeplan:

Staffasjefarge

Eggehvit Jotun nr.1001 eller som husfargen

Husfarge / fargekodar:

Eggehvit 1001, Reinlav 767, NewYork 2336, Tokyo 2329, Herregård 98, Older 8143

Grønn Empire 8062, Stemning 7119, Sandsten 1037, Lys antikk 471, Os 1394

Antikkhvitt 343, Strand 1816, Keisergul 1017,Disig 5105, Romantikk 4412

Seksjonseigarar i same hus, må samarbeide om fargeval og verte einige innanfor retningslinjene som er gjevne. Målingsarbeid er det viktig å fullføre, slik at sameiget ser ordentleg ut.

Kvar tomannsbustad og kvar firemannsbustad skal ha same farge på heile huset. Levegg, gjerder og boder som heng saman med huset skal målast i husfargen. Garasjene til firemannsbustadane som er bygd samanhengande skal ha eins farge.

§ 12 KJØRING OG PARKERING I SAMEIGET SINE OMRÅDER

Kjøring inne i sameiget skal ta omsyn til leikande barn.

Kjørety skal ikkje gå på tomgang.

Parkering av kjørety skal skje på dei faste parkeringsplassane jmf. reguleringsplanen. Det er berre tillete med korttidsparkering for av - og pålessing på småvegane ved inngang til firemannsbustadane. Styret kan taue vekk feilparkerte kjørety for eigaren sin rekning.

Uregistrerte kjørety skal ikkje stå parkert på fellesområda i lengre tid og styret kan taue desse vekk etter varsling til eigar.

§ 13 PLASSERING AV POSTKASSAR

Eigarar og leigetakarar med adresse Ospeteigen skal nytte postkassestativet ved innkøyringa frå vegen Ospeteigen (innkøyringa frå nordaust).

Eigarar og leigetakarar med adresse Løkentunet skal nytte postkassestativet ved innkøyringa frå Øyravegen (innkøyringa frå vest).

Det kan gjerast unntak etter søknad til styret i særskilde høve.

§ 14 PLASSERING AV AVFALLSDUNKAR

Eigarar og leigetakarar med adresse Ospeteigen skal plassere avfallsdunkane ved innkøyringa frå vegen Ospeteigen (innkøyringa frå nordaust).

Eigarar og leigetakarar med adresse Løkentunet skal midlertidig plassere avfallsdunkane ved innkøyringa frå Øyravegen (innkøyringa frå vest), inntil permanent plass til avfalldunkane er klar.

Det kan gjerast unntak etter søknad til styret i særskilde høve.

Dunkane skal i hovudsak setjast fram og takast vekk same dag som renovasjonsbilen har rute.

§ 15 ADRESSEMERKING / NUMMERERING

Det er seksjonseigarane sitt ansvar å nummerere bustadane med rett bustadnummer.

Anna:

Vi viser til § 3-5 i vedtektene der det vert kravd 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene til vedtak om;

Ombygging / påbygging og andre endringar av bygningane eller tomte som etter forhold i sameiget går ut over det som er vanleg forvaltning og vedlikehald. Sameigarmøte har vedteke retningslinjer for uteplatting, bod, gjerder mv som skal gjelde for sameiget. Innanfor desse retningslinjene kan styret godkjenne. Styret skal ha alle endringar førelagde til godkjenning før arbeid kan ta til. Er det tvil om endring ligg innfor retningslinjene skal det takast opp på sameigarmøte for godkjenning.

 BankID Signing
Mia Kristine Sunde
2026-01-14

 BankID Signing
Arne Dvergsdal
2026-01-14

 BankID Signing
Karoline Gram
2026-01-14

 BankID Signing
Eline Eldegard Cirotzki
2026-01-14

 BankID Signing
Celine Solheim
2026-01-14

Årsregnskap for
SAMEIGET LØKENTUNET

993451487

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIGET LØKENTUNET

993 451 487

Resultatregnskap

Driftsinntekter

Refusjon felleskostnader

Refusjon gasskostnader og leie gasstank

Sum driftsinntekter

Driftskostnader

Innkjøp av gass og leie gasstank

Styrehonorar

Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Annen driftskostnad

Sum driftskostnader

Driftsresultat

Finansinntekter

Annen renteinntekt

Sum finansinntekter

Netto finans

Arsresultat

Overføringer

Vedlikeholdsfond

Sum overføringer

Note

2025

129 600

128 699

258 299

-128 699

-19 908

-5 752

-94 411

-248 770

9 529

287

287

287

9 816

9 816

9 816

BankID Signing
Mia Kristine Sunde
2026-01-14

BankID Signing
Arne Dvergsdal
2026-01-14

BankID Signing
Karoline Gram
2026-01-14

BankID Signing
Eline Eldegard Cirotzki
2026-01-14

BankID Signing
Celine Solheim
2026-01-14

258 872

-129 272

-19 908

-5 752

-110 202

-265 134

-6 262

540

540

540

-5 722

-5 722

-5 722

SAMEIGET LØKENTUNET
993 451 487

 BankID Signing
Mia Kristine Sunde
2026-01-14
 BankID Signing
Arne Dvergsdal
2026-01-14
 BankID Signing
Karoline Gram
2026-01-14
 BankID Signing
Eline Eldegard Cirotzki
2026-01-14
 BankID Signing
Celine Solheim
2026-01-14

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2025

3	32 568	38 320
	32 568	38 320
	32 568	38 320
4	318	299
	318	299
	373 832	335 032
	373 832	335 032
	374 150	335 330
	406 718	373 650

SAMEIGET LØKENTUNET
993 451 487

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2025

 BankID Signing
Mia Kristine Sunde
2026-01-14
 BankID Signing
Arne Dvergsdal
2026-01-14
 BankID Signing
Karoline Gram
2026-01-14
 BankID Signing
Eline Eldegard Cirotzki
2026-01-14
 BankID Signing
Celine Solheim
2026-01-14

340 592	330 777
340 592	330 777

340 592	330 777
----------------	----------------

6 679	2 966
59 446	39 908
66 125	42 874

66 125	42 874
---------------	---------------

406 718	373 650
----------------	----------------

NAUSTDAL, 14.01.2025

Celine Solheim
styrets leder

Arne Dvergsdal
styremedlem

Mia Kristine Sunde
styremedlem

Eline Eldegard Cirotzki
styremedlem

Karoline Gram
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	18 000	13 000
Arbeidsgiveravgift	1 908	1 378
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	5 530
Sum	19 908	19 908

Mer om årsverk og lønn

Lønnskostnader gjelder honorar til styret.

SAMEIGET LØKENTUNET
993 451 487

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Anskaffelseskost 01.01.	
Tilgang i året	
Avgang i året	
Anskaffelseskost 31.12.	115 047
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-82 479
Balanseført verdi per 31.12.	32 568
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	5 752

BankID Signing
Mia Kristine Sunde
2026-01-14

BankID Signing
Arne Dvergsdal
2026-01-14

BankID Signing
Karoline Gram
2026-01-14

BankID Signing
Eline Eldegard Cirotzki
2026-01-14

BankID Signing
Celine Solheim
2026-01-14

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Årsmøte 2026

Dato: Torsdag 29 jan
Tid: Klokke 19:00
Stad: Kyrkjelydshuset i Naustdal

Sakliste

1. Godkjenning av innkalling

Godkjent

2. Godkjenning av sakliste

Godkjent

3. Konsituering:

- 3.1 Val av møteleiar --- Celine

- 3.2 Val av skriver --- Synne

- 3.3 Namneopprop og oppteljing av fullmakter

10: Synne, Ronja, Arne Dr., Magni Ulund, Synne
Geir-Atle, Martine, Eline, John Magne, Ole Henning (Celine har fullmakt i tre Arnt Willy)

- 3.4 Val av to til å skrive under protokollen

Geir-Atle og Martine

4. Val av styret 2026 i samsvar med vedtekter

- Celine (styreleiar) på val ---
- Eline (styremedlem) på val ---
- Mia (styremedlem) på val ---
- Arne (styremedlem) 1 år igjen
- Karoline (styremedlem) 1 år igjen

- 4.1 Finne to nye vara ---

- 4.2 Finne to nye til valnemd --- Ronja (styremedlem) Sander (styremedlem)
Martine (vara) Arnt Willy (vara) → Geir-Atle 1 år til.
Synne 2 år.

5. Innkomne saker

- Sak frå Elbjørg Vassbotten Larsen:

e **elbjørg vassbotten larsen**

11. mars

Søker heimad årsmøte i Sameige Lokentunet om faste ending ved skifting av kjedning på lappveggen mot tunet (nordvest). Grunnen er mistanke om låt isolasjon.

fordi kunne kjem inn om vinteren.

I samband med dette, vil eg fore ut 12 cm Glass blir ikkje flytt ut, for foringane blir på utsida. Då vil veggen hos meg (nr. 16) på 10 cm lenger ut enn på nr. 14

Håper årsmøte godkjenner sakaden, då dette er prøving å få utført viken - sommeren 2026

Elbjørg Vassbotten Larsen
Lokentunet 16

Sendt fra min iPad

Antal stemmer 11 Stemmer for 11 Stemmer mot 0
Godkjent? JA() NEI()

5.1 Saker frå styret

- Dugnad 2026

sjekke dissesstativ mot lokentunet 15

- Prove finne på noko sosialt i 2026? Sommarfest, grilling?

Dei som har deltatt på årsmøtet har vedtatt at fellesutgiftene skal Auke med 50 kr/mnd i mars

6. Godkjenning av årsberetning 2025 --- Godkjent

7. Godkjenning av budsjett 2025 --- OK

8. Orientering om godtgjersle til styret --- OK

9. Orientering om godtgjersle til revisor --- OK

10. Godkjenning av årserkneskap for 2025 --- OK

11. Framlegg til budsjett for 2026 ---

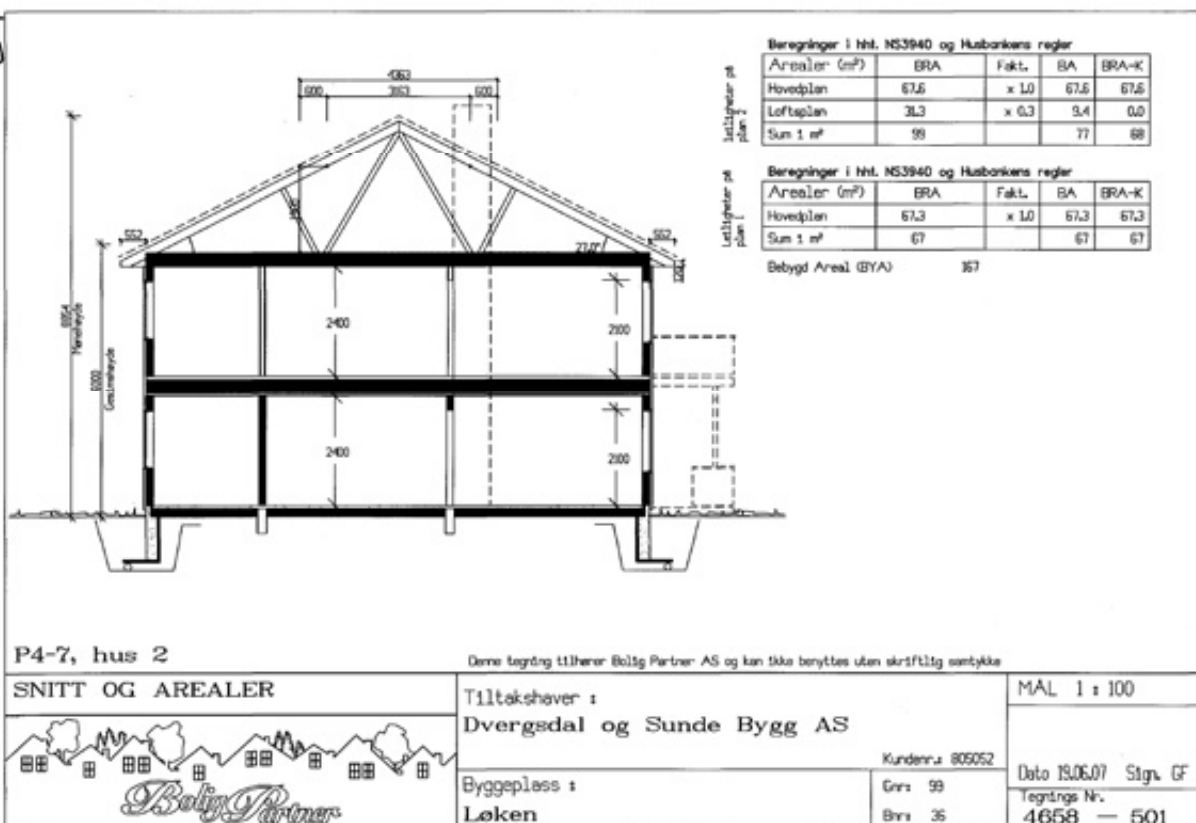
- bygge tenke på evt oppgraderinga i feltet. f.eks. lys, asfalt
- ~~vurdere auke i fellesutgifter 2027.~~

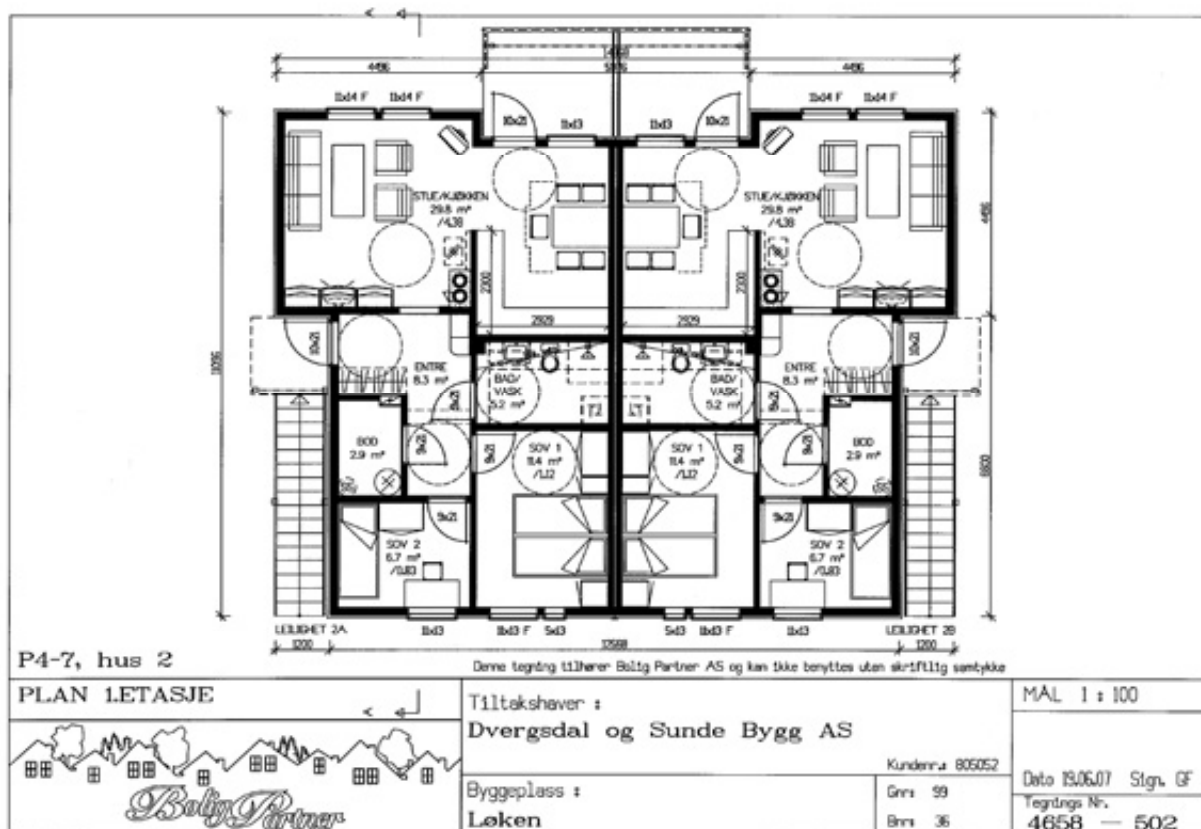
Naustdal 29.01.2026

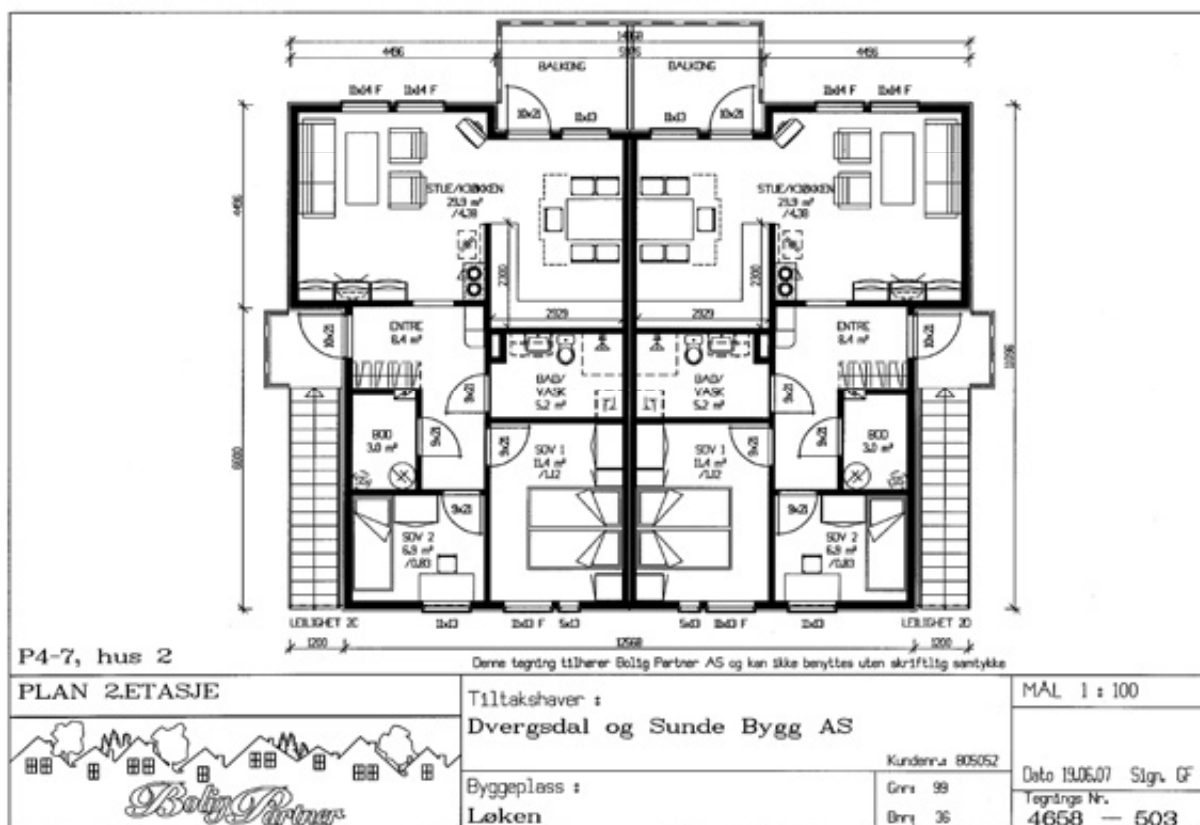
Gøril M. Kolstad

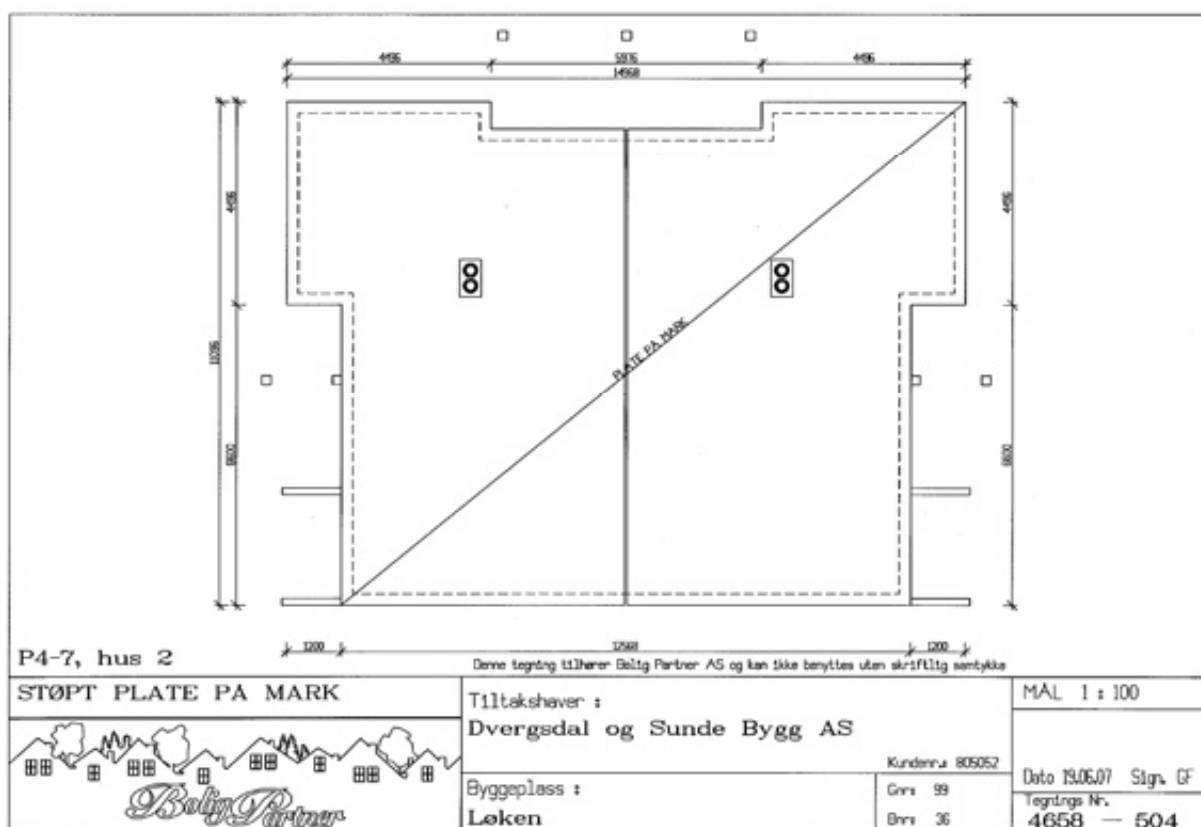
Martine Nes

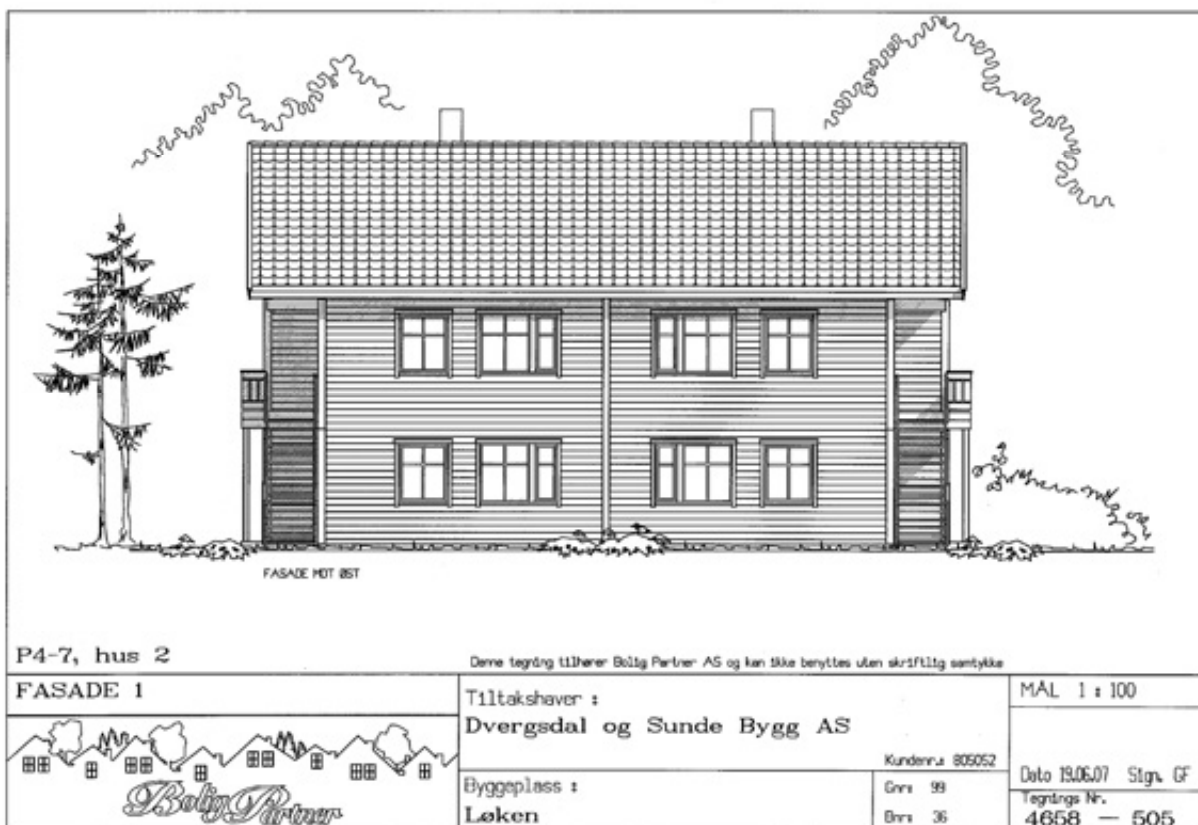
E-1

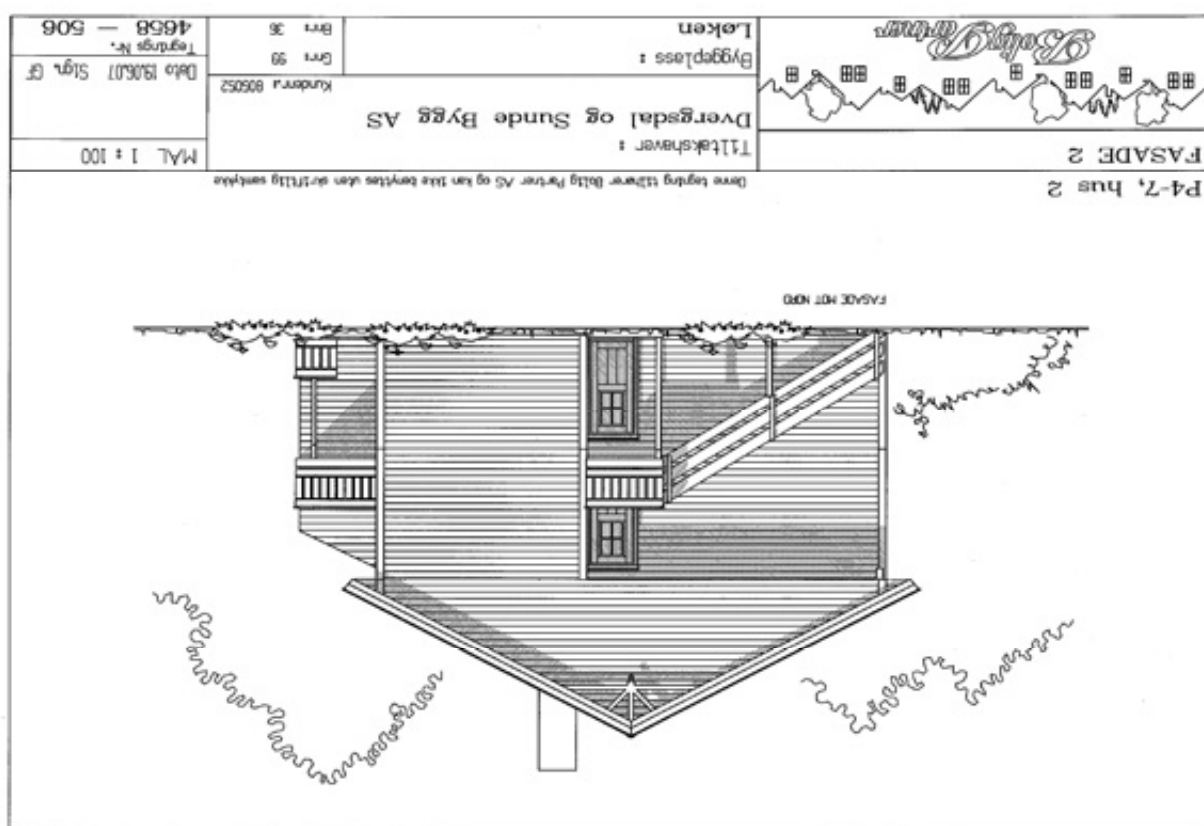


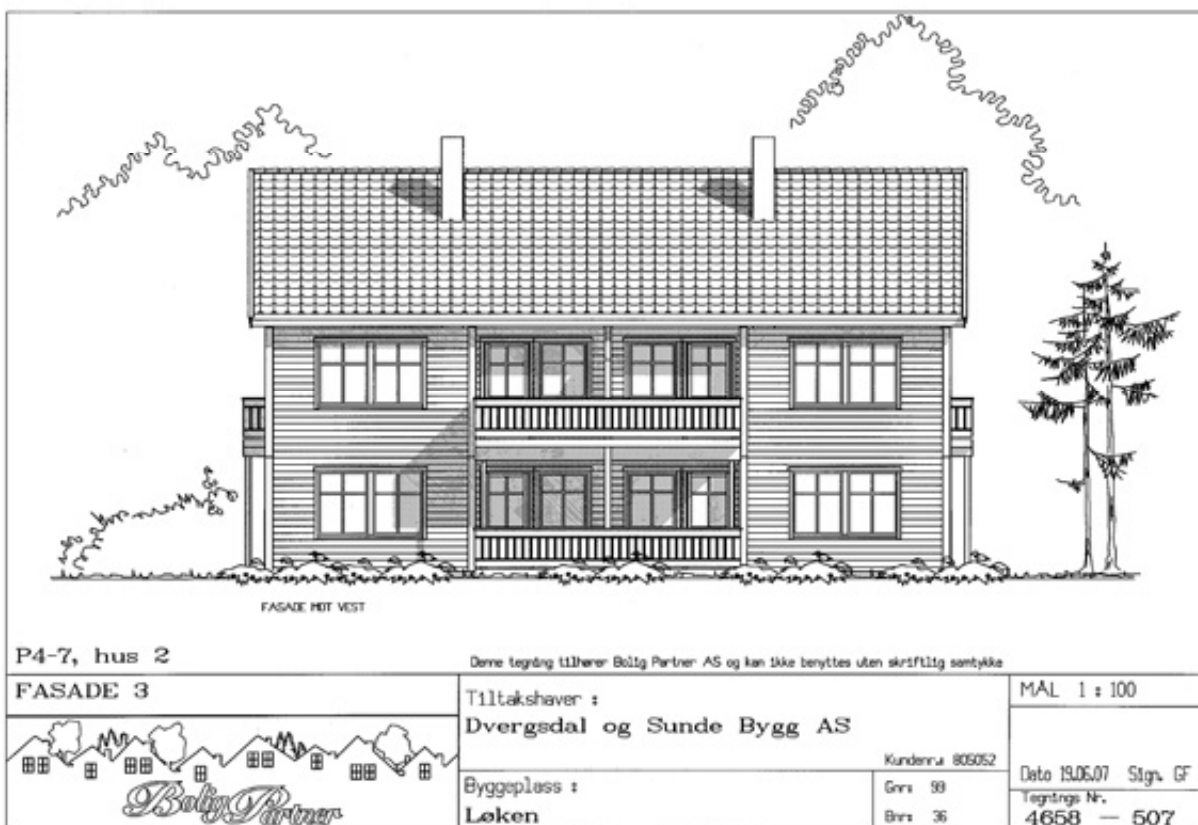










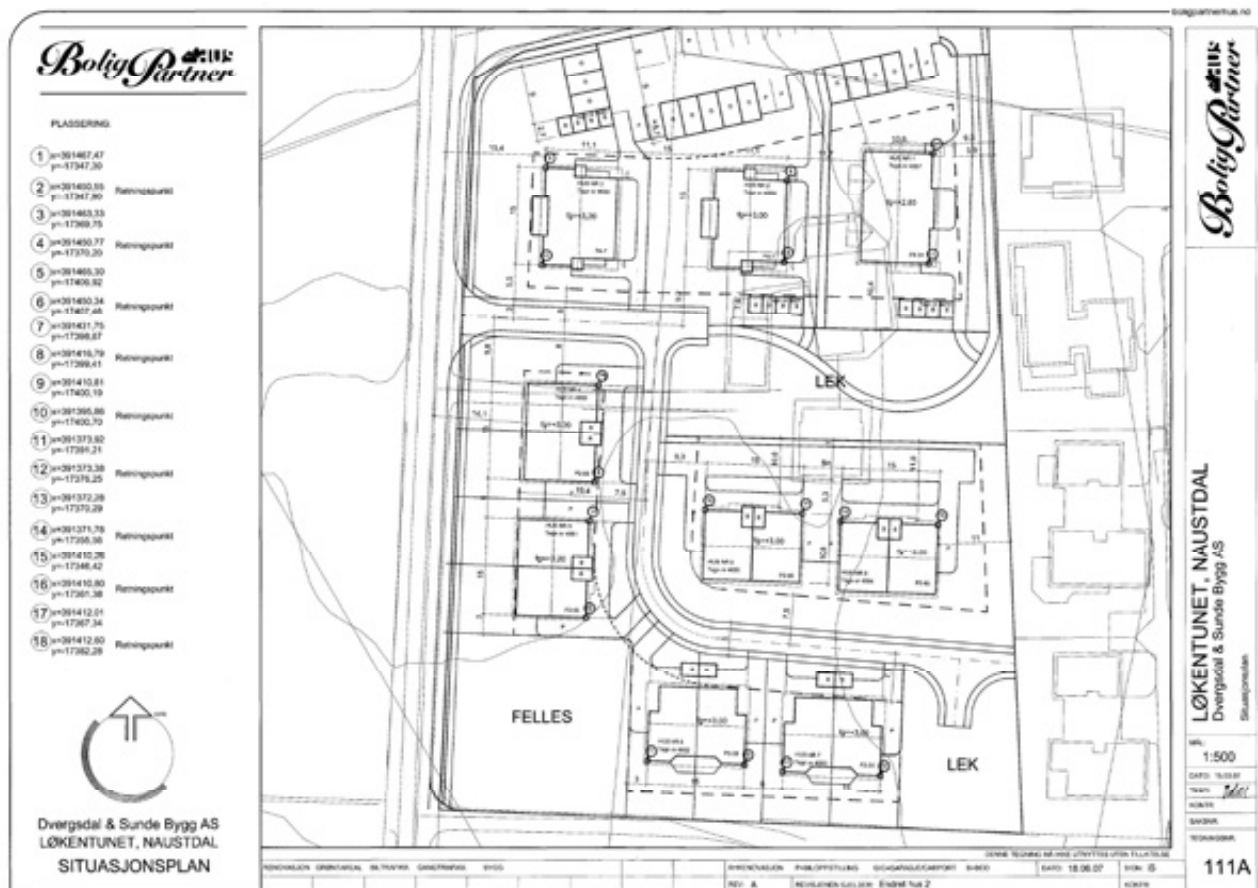




P4-7, hus 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4	Tiltakshaver : Dvergsdal og Sunde Bygg AS		MAL 1 : 100
 <i>Bolig Partner</i>	Byggeplass : Løken	Kundenr. 805052 Gnr. 99 Bnr. 36	Dato 19.06/07 Sign. GF Tegnings Nr. 4658 — 508





NAUSTDAL KOMMUNE

SEKSJON PLAN - NÆRING - TEKNISK DRIFT

Dvergsdal & Sunde Bygg AS
Sunde

6800 FØRDE

*Sakshandsamar: Jeanette Kj. Vie dir tlf: 578 16102
Vår ref. JKV/07/358-30/GBR-099/036 - Dykkar ref:
LØKENTUNET HUS 1-9*

Dato: 04.11.2010

FERDIGATTEST FOR LØKENTUNET, HUS 1-9 - GBR. 99/482

Vi gjev med dette ferdigattest for hus 1-9 på gbr. 99/482 (gbr.99/36), Løkentunet, etter plan- og bygningslova § 99.

Attesten byggjer på ferdigmelding datert 20.10.2010, med tilhøyrande kontrollerklæringar frå Dvergsdal og Sunde Bygg AS, datert 20.10.2010 og Røyseth Maskin As, datert 06.09.2010.

Med helsing

Jeanette Kj. Vie
sakshandsamar

Postadresse:
Postboks 43
6806 Naustdal

Kontoradresse:
Kommunehuset
6817 Naustdal

Sentralbord:
57 81 61 00
E-postadr.: postmottak@naustdal.kommune.no

Telefaks:
57 81 61 01

Org. Nr. 963923899
Bank konto: 3841.07.10541

OSPETEIGEN 13

Nabolaget Naustdal aust - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPEIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Naustdal kryss Linje 241, 250	9 min 0.7 km
Førde lufthavn, Bringeland	27 min

SKOLER

Naustdal skule (1-10 kl.) 339 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Mo og Øyrane vgs. 350 elever, 29 klasser	13 min 12.4 km
Hafstad vidaregåande skule 470 elever, 17 klasser	15 min 13.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Naustdal omsorgssenter - Sunnfjord ...	6 min
Nedre Ospeteigen 18	7 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



NABOSKAPET

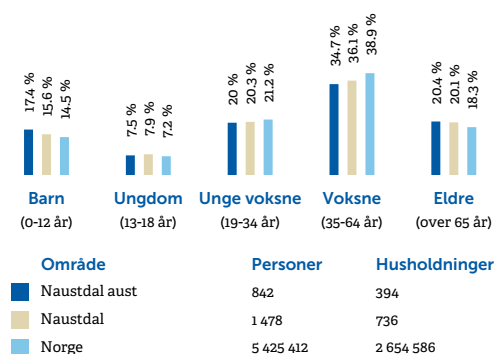
Godt vennskap 68/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 61/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Lunden barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Naustdal idrettsbarnehage (0-5 år) 96 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Naustdal Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Rema 1000 Øyrane	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 85/100

SPORT

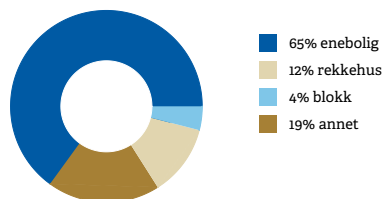
 **Stavdalen nærmiljøanlegg - grusba...** 14 min 
Ballspill 1 km

 **Naustdal Idrettshall** 15 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km

 **Puls Førde** 13 min 

 **Spent Førde** 16 min 

BOLIGMASSE

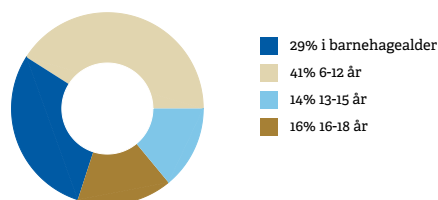


VARER/TJENESTER

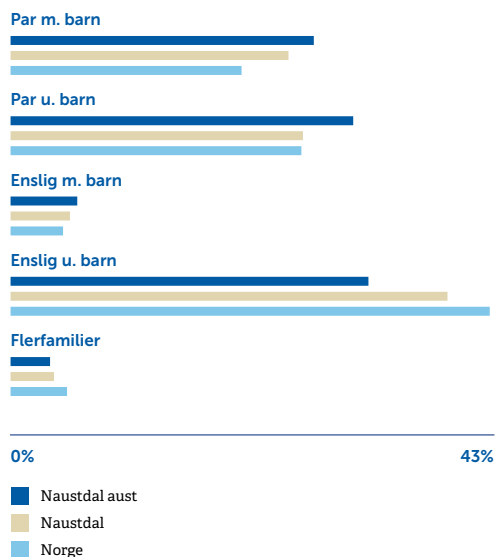
 **Elvetorget** 13 min 

 **Sunnfjord apotek Førde** 13 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

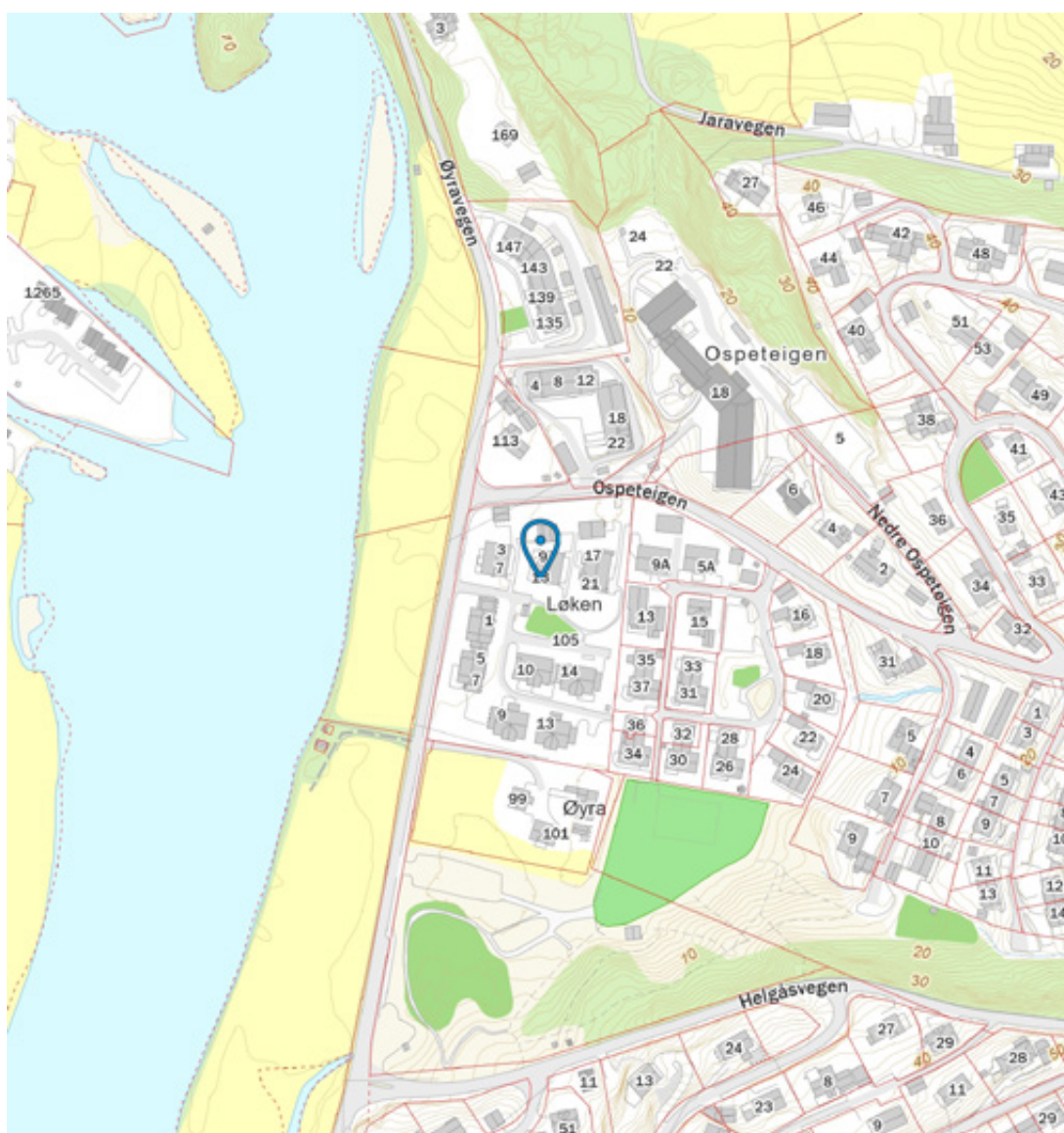


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ambita

Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/499/482/0/6

Eiendomsgrenser

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm | Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm | Vegkant |
| Lite nøyaktig 101-600 cm | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm | Teigdelelinje |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2026



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

ambita

Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/499/482/0/6

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

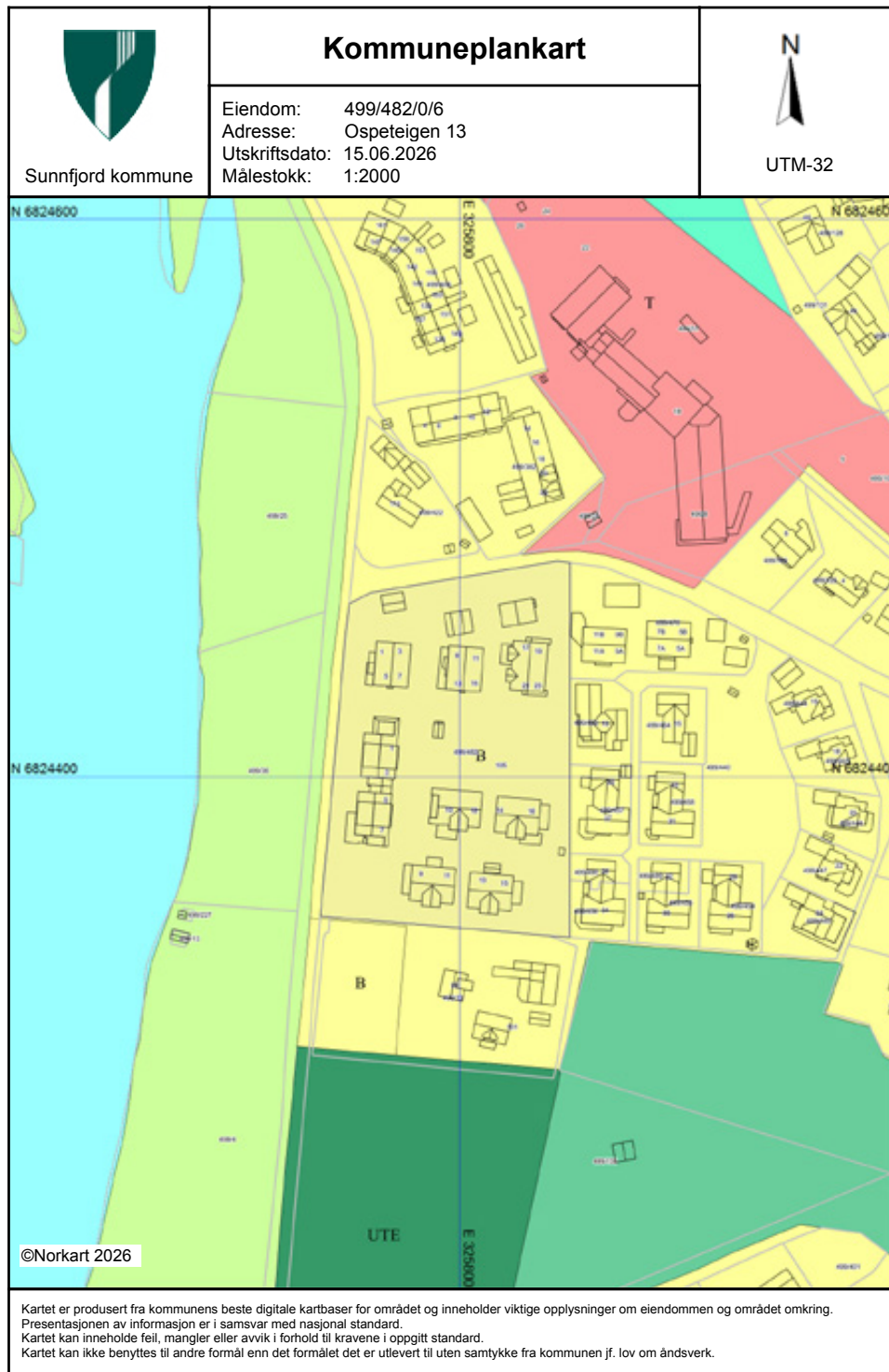
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekke/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSydende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

 Fritids- og turistformål - nåværende

 Uteoppholdsareal - nåværende

 Uteoppholdsareal - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

 Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Blågrønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for areallformål

 Påskrift områdenavn



Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobebyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. **AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.
- Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.*

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



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

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav



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

Med Boligkjøperforsikring PLUSS får du en utvidet advokatforsikring

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

Hva koster det?

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

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

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

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

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

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

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

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



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

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

Korleis kome i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**



”

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

- Irene

Den korte vegen til eigen bustad

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

Du finn oss der du føler deg heime.

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

SpareBank 
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Ospeteigen 13, 6817 NAUSTDAL

Gnr 499, bnr 482, snr 6, i Sameiget Løkentunet med orgnr.: 993451487 i Sunnfjord kommune.

Oppdragsnr. 2000260148 / Lisbeth Aasen Andersen

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

