


Verditakst

 Fritidsbustad

 Jarstadvegen 93, 6963 DALE I SUNNFJORD

 FJALER kommune

 gnr. 66, bnr. 15

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20282-1333

Referansenummer: DG1043

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT  TAKST

Gyldig rapport
14.01.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Tveit Takst

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einebustader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringsseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.



Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit
Uavhengig Takstingeniør
kontakt@tveit-takst.no
915 13 629



TVEIT TAKST

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m²/41 m²

Fritidsbustad: Vindfang, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsetningar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsetningar, og eventuell mangel på relevante omsetningar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet. Samanlikningsgrunnlaget er svakt for denne type eigedom. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, areal, standard, og fasilitetar.

Denne eigedommen har private og offentlege tenester i kommunesenteret innan rimeleg gangavstand. Dette gjer eigedommen attraktiv.

Eldre konstruksjonar og overflater har av alder og tilstand eit behov for vøling og utskifting. Større avstand til ein større bu- og arbeidsregion. Dette vil vere marknadsreducerande faktorar.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsendring vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsetningsverdi på omlag kr 900 000,-.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsnesvegen 173 ,6969 STRAUMSNES 41 m ² 2008 2 sov	16-07-2019	1 800 000	1 500 000		1 500 000	36 585
2 Bjergelandet 13 ,6963 DALE I SUNNFJORD 54 m ² 2006 2 sov	15-07-2019	1 650 000	1 890 000		1 890 000	35 000
3 Steiestølsvegen 138 ,6963 DALE I SUNNFJORD 25 m ² 1973 1 sov	27-08-2023	700 000	700 000		700 000	28 000
4 Bjørvikestølvegen 515 ,6977 BYGSTAD 55 m ² 1984 3 sov	30-08-2020	1 550 000	1 550 000		1 550 000	27 193
5 Norddalsvegen 414 ,6963 DALE I SUNNFJORD 39 m ² 1980 3 sov		750 000	1 055 000		1 055 000	27 051
6 Ytre Åsnes 42 ,6969 STRAUMSNES 68 m ² 2001 3 sov	28-10-2024	1 990 000	1 800 000		1 800 000	26 471
7 Gjølangervegen 873 ,6967 HELLEVIK I FJALER 49 m ² 1985 3 sov	28-09-2020	1 200 000	1 125 000		1 125 000	22 959
8 Indre Åsnes 41 ,6969 STRAUMSNES 94 m ² 2002 3 sov	06-04-2025	1 690 000	1 650 000		1 650 000	17 010

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 660 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbustad	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 300 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

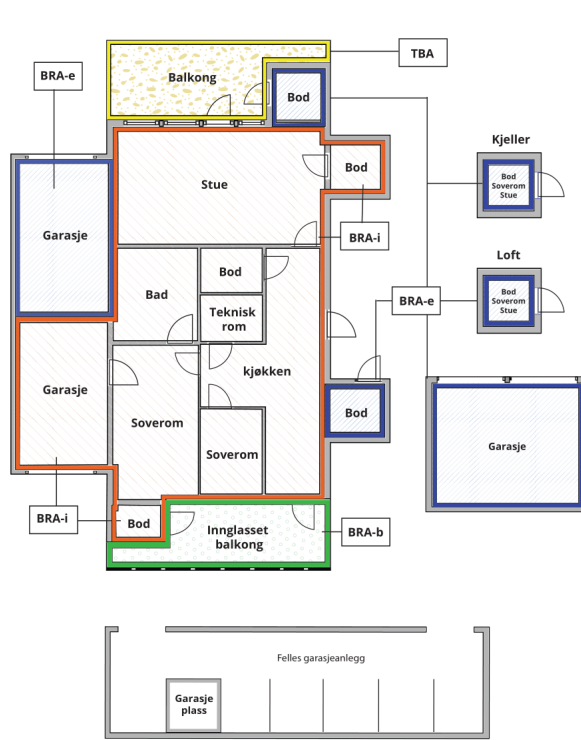
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbustad

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	41			41	
SUM	41				
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbustad	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4646 FJALER	66	15		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Jarstadvegen 93

Hjemmelshaver

Jacobsen Ruth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg på Jarstad like ved Dalselva, omlag 1,6 km frå Dale sentrum. Vest for fritidsbygget passerer privat veg, noko høgare i terrenget. I aust passerer Dalselva. Like inntil fritidsbygget er det landbruksareal med grovforproduksjon. Lokalområdet har ingen utstrekkt fritidsbebyggelse, men har spredt bustadbebyggelse med landbruksland rundt. Frå eigedommen er det privat veg/gangsti vest for Dalselva, og bilveg forbi Dale vidaregåande skule til Dale sentrum.

Dale er administrasjonsstad for kommunen med ca. 1.200 innbyggjarar. I Dale ligg kommuneadministrasjonen og ulike andre offentlege kontor, skular og kultur- og idrettsbygg. Tettstaden har elles eit utval i service- og handelsfunksjonar, og ulike service-/næringsverksemder. Dale sentrum har i dei siste åra hatt ein del nyetablering av bedrifter i tillegg til at eksisterande bedrifter har ekspandert.

Avstand til:

- barnehage (offentleg): 2,1 km
- barnehage (privat): 1,8 km
- barneskule: 0,9 km
- ungdomsskule: 1,3 km
- vidaregåande skule: 0,9 km
- daglegvareforretning: 1 km
- Rådhus: 1,7 km
- næraste by (Førde): 43 km
- Bergen: 165 km

Adkomstvei

Tilkomsveg til tomta på omlag 30 meter med dekke av grus. Vegen går frå avkøyrsløp ved privat veg, til terreng like nord for bygningen på eigedommen. Kommunal veg går til brua over Dalselva, omlag 150 meter sør for tomta.

Tilknytning vann

Vatn er henta frå brønn nordaust for bygningen. Vassprøver er ikkje lagt fram. Rekvirent opplyser at vatn ikkje blir nytta som drikkevatt.

Tilknytning avløp

Gråvatn frå vaskar og dusj går til eigen kumme aust for bygningen. Avløp frå toalett går til lukka kumme aust for bygningen.

Opplysingar henta frå Norva24 (mintank.no):

Tank 69759

Siste tømning 2024-12-16 10:03 "

Neste tømning Veke 48 og 49/2025

Tanktype Tett anlegg

Tankvolum 3 m³

Regulering

Eigedommen er i Endelig vedtatt arealplan frå 21.03.2024 avsett til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Området eigedommen ligg i er også merka omsynssone høgspent.

Like nord for fritidsbustaden, omlag der avkøyrsløp frå privat veg er i dag, er det ein reguleringsplan med veg og bru over Dalselva.

Det er i 2017 utarbeidd ei flomvurdering av Sweco for Fjaler kommune. Flomsonekart syner at vasstanden vil gå over terrenget ved fritidsbustaden, ved ein 200-årsflom. For ytterlegare opplysningar kan ein kontakte Fjaler kommune.

Om tomta

Terrenget er flatt, med brattare skråning mellom bygningen og privat veg i vest. Rundt bygningen er det jordbruksland med innmark, der det er hausta grovfor. I aust, omlag 20 meter frå bygningen, passerer Dalselva. Grenser til tomta er ikkje registrert på digitale kart. Areal er ikkje oppmålt. Sjå skyldskifte for grensepunkt/-liner.

Tinglyste/andre forhold

Forkjøpsrett, 13.08.1973: Rettshavar Ruth Jacobsens søsken.

Bestemmelse om gjerde, 31.05.1972.

På generelt grunnlag oppmodar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbustad



Anvendelse

Fritidsbustad

Byggeår

1994

Kommentar

Kjelde: rekviert

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, med enkelte etterslep

Bygningsstruktur

Fritidsbustad over eit plan frå 1994, med konstruksjonar i trevirke.

Utvendige forhold

Fundament ved punkt/søyler av betong, med dragarar av trevirke.

Bjelkelag av trevirke bygd opp som stubbegolv med vindavstivande plater og bord under bjelkelag.

Lafta ytterveggar med 3"x7" runda tømmerstokkar.

Takkonstruksjonen er utforma som saltak med langsgåande takåsar av rundtømmer ("falske"), synleg innvendig i himling. Bærande undertak og takteking av pappshingel. Isolasjonsmengde i takkonstruksjon er ikkje stadfesta. Takrenner og nedløp av plast.

Vindauge med karm av trevirke og tolags isolerglas.

Ytterdør av trevirke.

Trapp og rekkverk ved inngangsparti av galvanisert stål.

Utvendig pipeløp er pussa.

Innvendige forhold

Golv av heiltre bord i trevirke.

Veggar av liggande runda tømmer.

Himling av panel med synlege takåsar.

Innvendige dører av trevirke.

Innvendig pipe og brannmur av teglstein.

Vedovn montert i stove med underlag av steinplate.

Tekniske installasjoner

Bygningen er naturleg ventilert ved opningsvindauge og ventil i karmar på vindauge.

Vassrøyr av røyr i røyr-sytem og avløpsrøyr av plast. Synleg røyropplegg på bad. Vatn er henta frå brønn nordaust for bygningen. Vasspumpe montert på bad.

Varmtvasstank montert på vegg på bad.

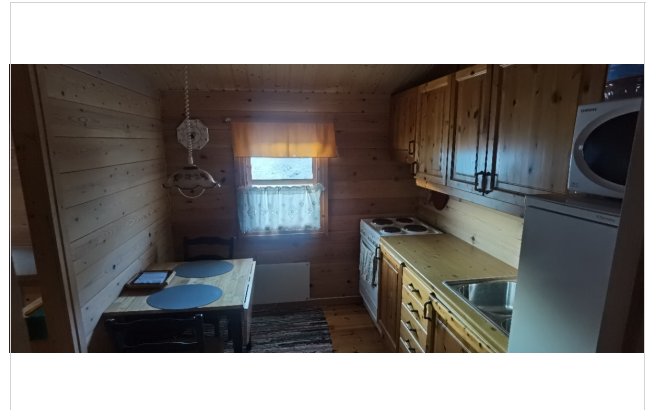
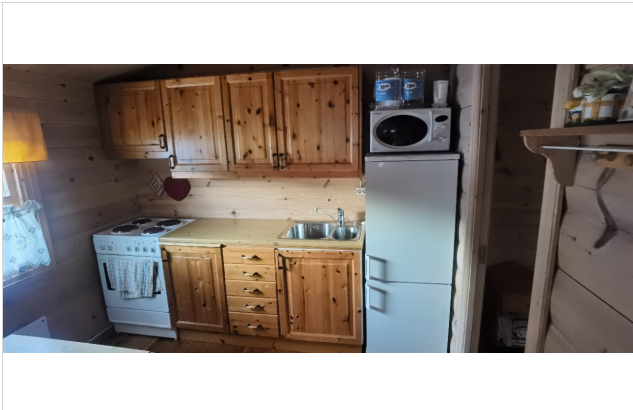
Røykvarslarar og handsløkkingsapparat er registrert i bygningen.

Synleg el-anlegg med sikringskap på soverom, med automatiske sikringar.

- Ein gjer merksam på at det elektriske anlegget ikkje er fagleg vurdert av takstmann. For ein eventuell utvida kontroll tilrår ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.

Kjøkken

Kjøkkeninnreiing med over og underskap med frontar av trevirke. Benkeplate av trevirke. Vask med to kummar i stål. Komfyr og kjøleskap.



Våtrom

Bad med vinylbelegg på golv og målte tømmerveggar. Golvmontert toalett og dusjkabinett. Vegghengt vask med underskap, spegel og lypunkt over. Varmtvasstank og vasspumpe montert på vegg opp under himling. Synleg røyropplegg.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kartutklipp	22.12.2025		Gjennomgått	1	Ja
Grunnboksutskrift	22.12.2025		Gjennomgått	1	Ja
Forenkla risikorapport	22.12.2025		Gjennomgått	9	Ja

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdelene over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Skader, avvik og mangler er i hovedsak ikke kommentert ved verditakst, men er tatt omsyn til ved samla vurdering av eiendommen. Ein må rekne med behov for teknisk oppgradering av konstruksjon, overflater, innreiing og installasjonar som følge av skadar, elde og slitasje. For ein gjennomgang av bygningens tekniske tilstand er det anbefalt å rekvirere tilstandsrapport.

Skildringar er basert på enkel visuell gjennomgang av bygningsmassen, samt dokument og informasjon frå rekvirent. For ein detaljert gjennomgang og skildring er det anbefalt å rekvirere tilstandsrapport. Dette er spesielt anbefalt ved eigarskifte/sal.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

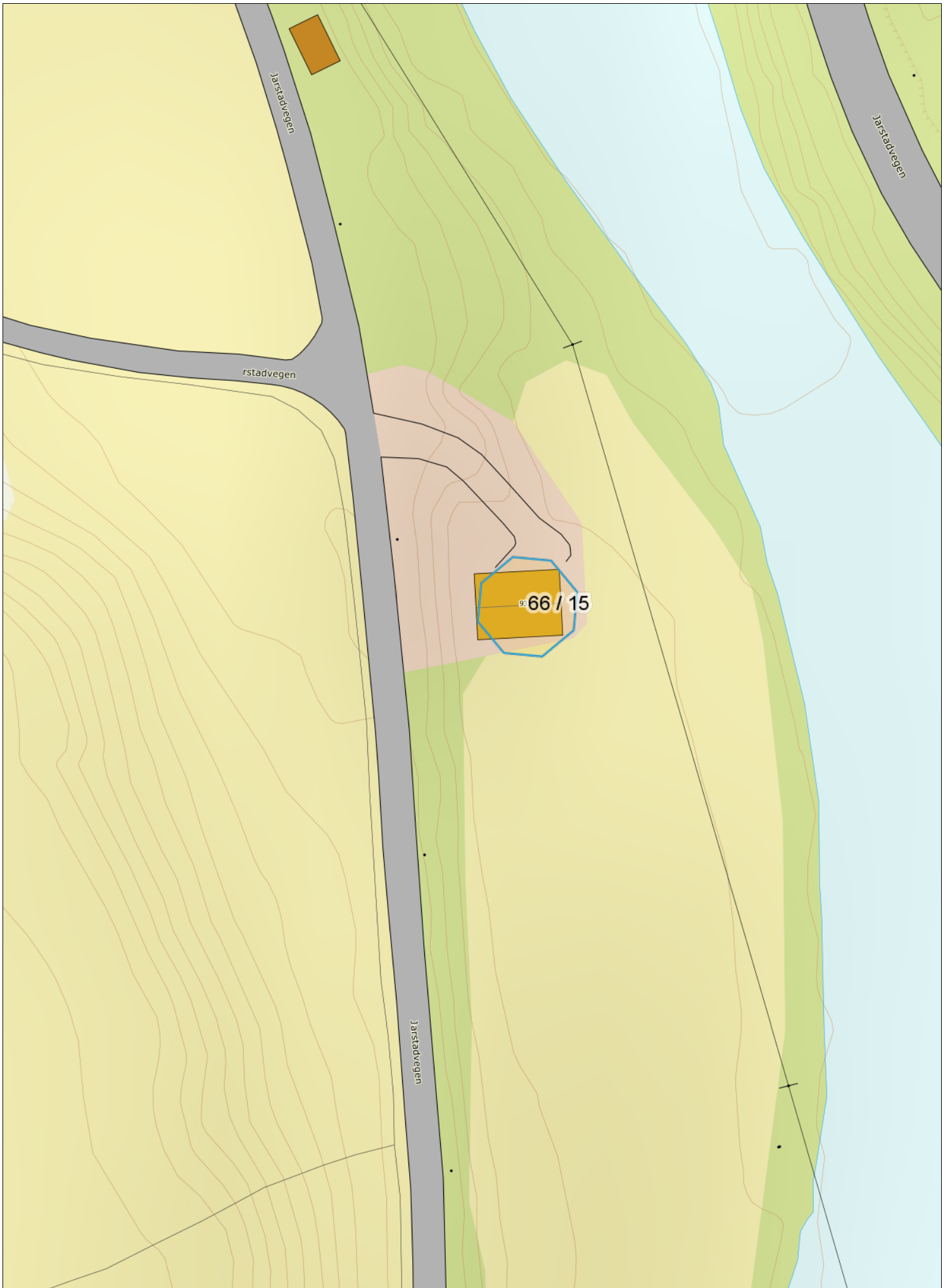
www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



Senterposisjon: -12508.8, 6840064.27
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.12.2025

0 5 10 15 20m

Ubekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1973/3467-1/55 13.08.1973	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 JACOBSEN RUTH LØPENR: 1949840
-------------------------------------	--

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1972/2179-5/55 31.05.1972	BESTEMMELSE OM GJERDE
-------------------------------------	------------------------------

1973/3467-2/55 13.08.1973	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: RUTH JACOBSENS SØSKEN
-------------------------------------	---

2012/970745-1/200 16.11.2012	JORDSKIFTE Sak 1400-2003-0019 Dale, Steien mfl GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--	---

GRUNNDATA

1972/2179-1/55 31.05.1972	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4646 GNR:66 BNR:9
-------------------------------------	--

2020/1474187-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1429 GNR:66 BNR:15
---	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

4646-66-15-0-0

Jarstadvegen 93, 6963 DALE I SUNNFJORD

Rapport generert:

22. desember 2025



Risikorapport

110

Vurderte kartlag

6

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (6)



Flom aktsomhets-
områder



Friluftslivsområde
kartlagt



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Arealressurskart



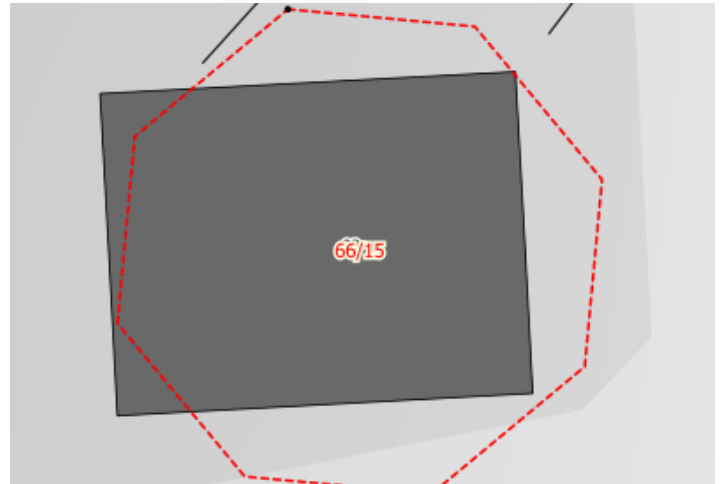
Arealressurskart
grunnforhold



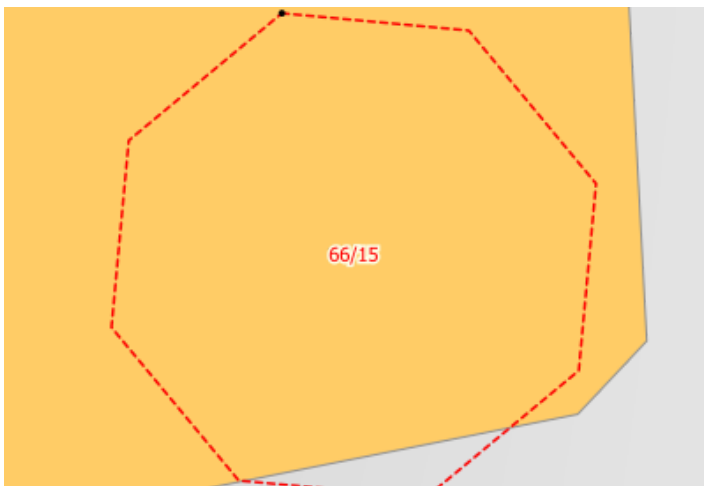
Kartoversikt



Satellittfoto



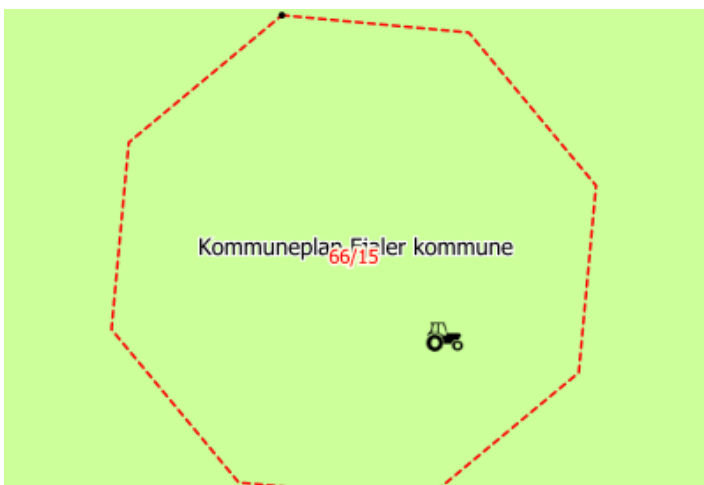
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



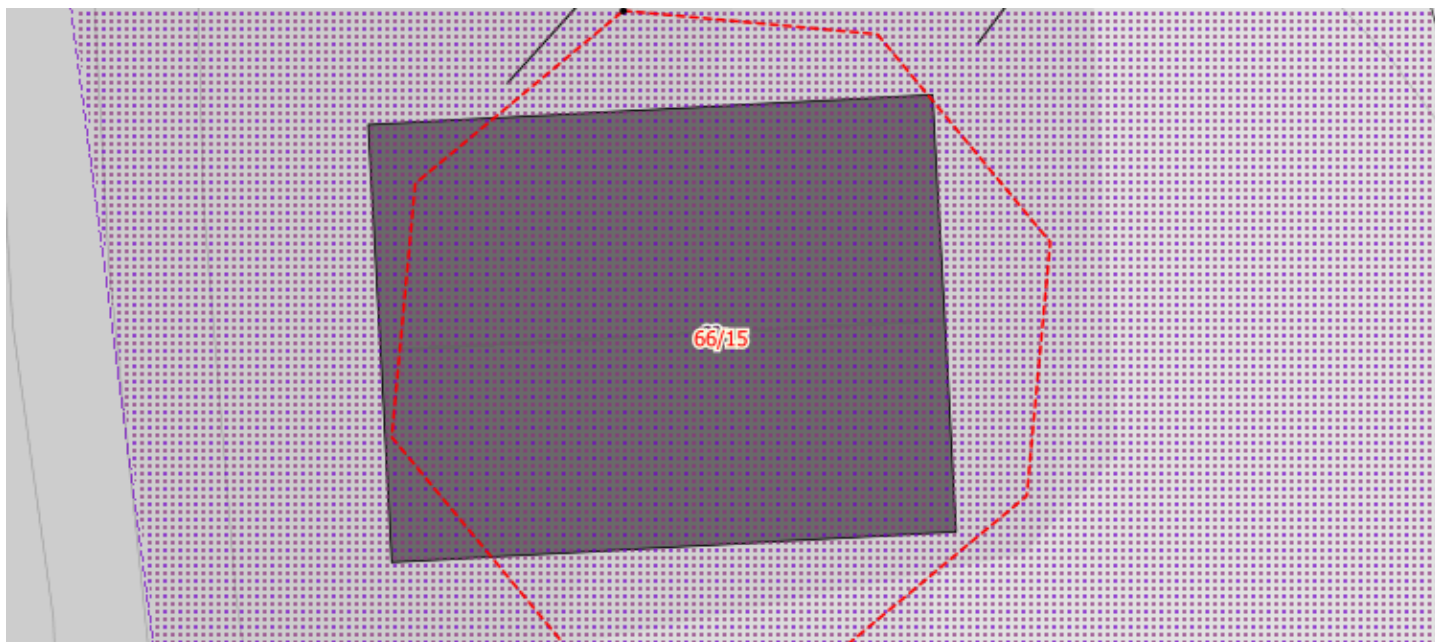
Kommuneplan



Kommunedelplan

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

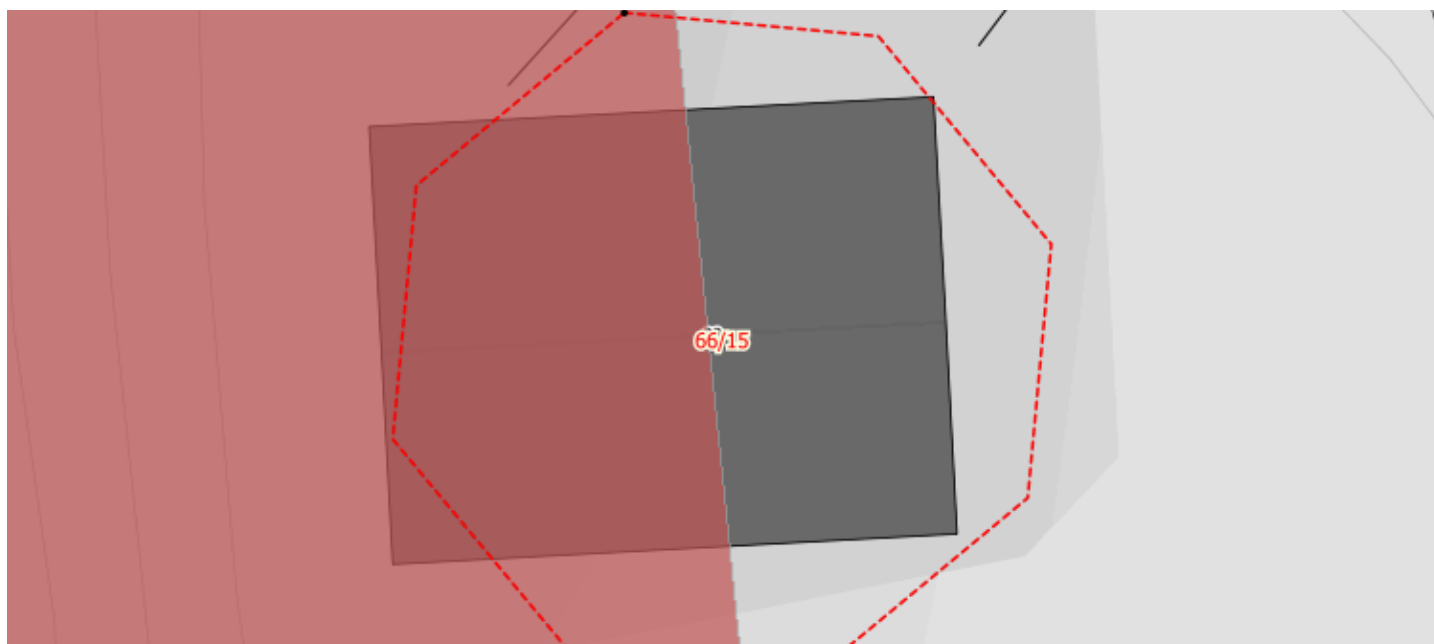
Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

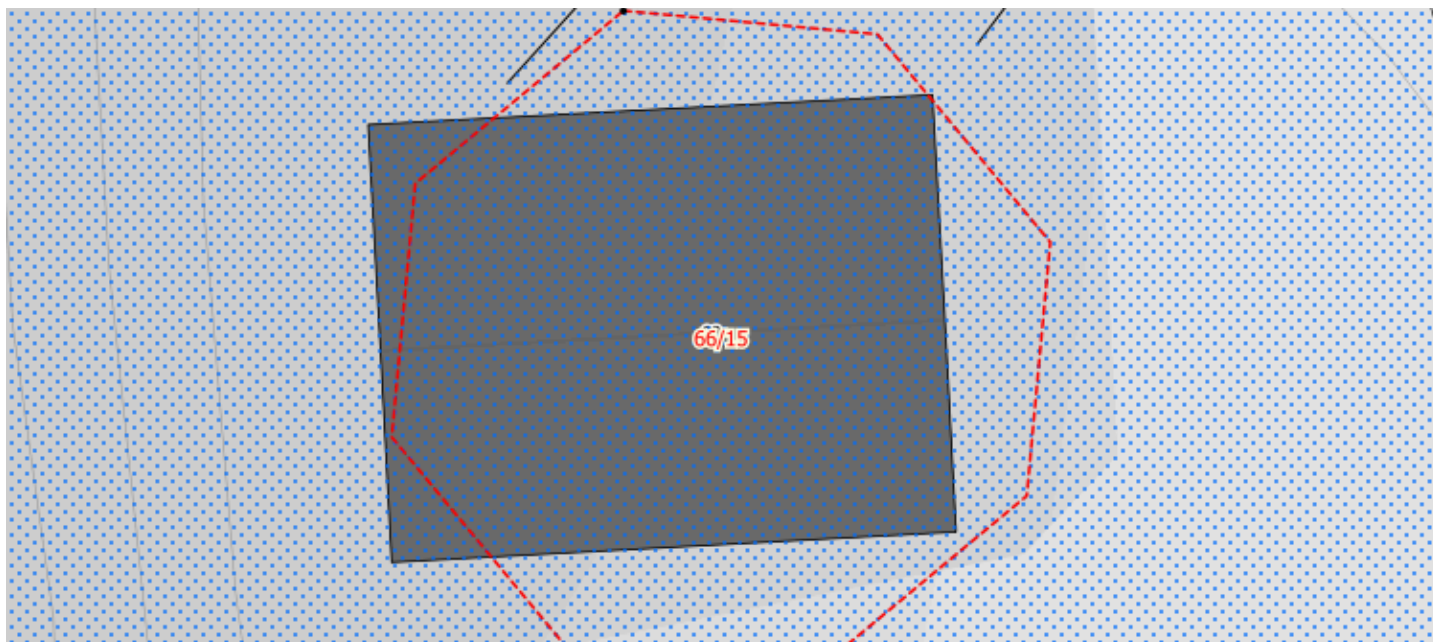
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

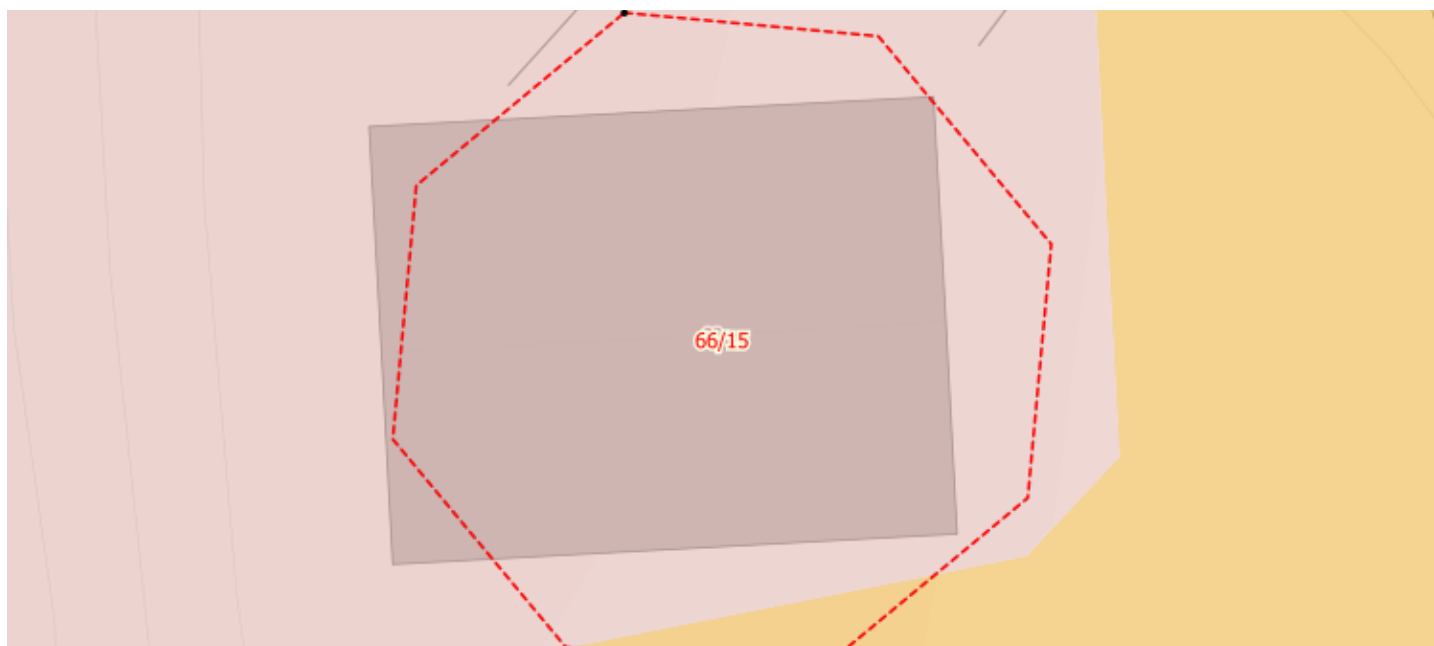
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Inmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

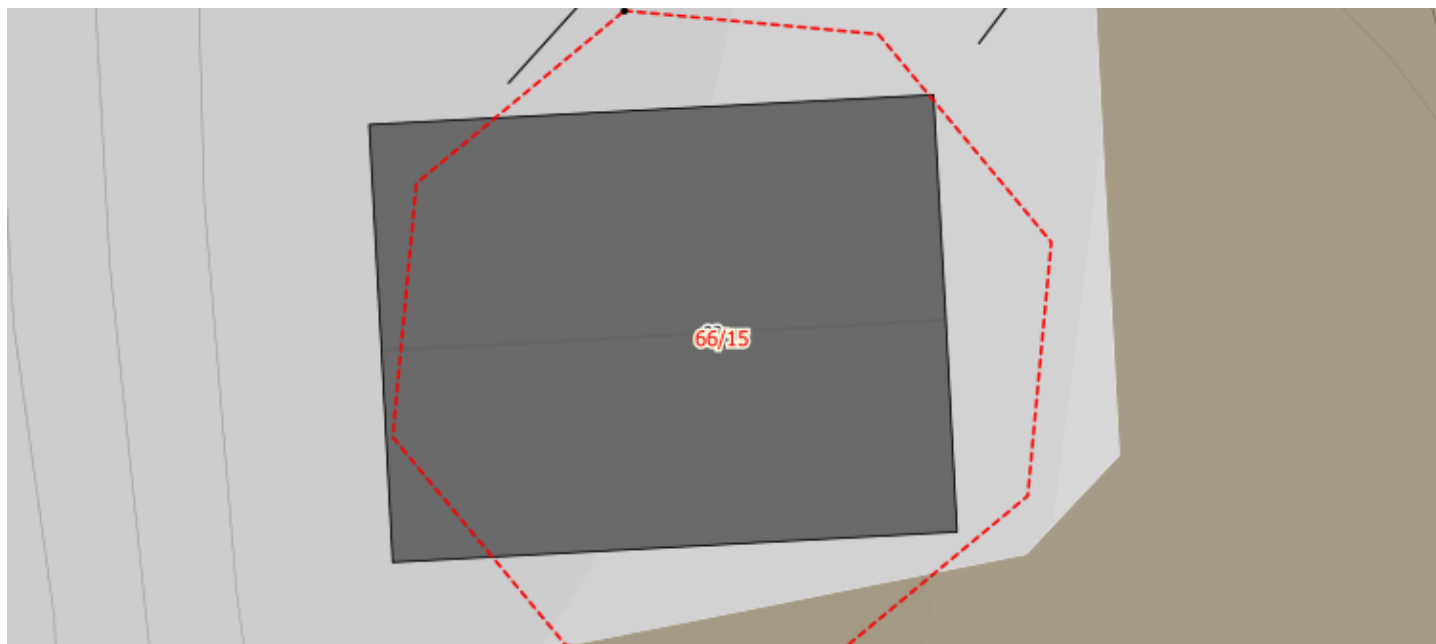
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



 Konstruert  Organiske jordlag  Jorddekt  Grunnlendt  Fjell i dagen  Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.