



# Svarstad 5

6727 Bremanger

---

**Innhaldsrik einebustad med landleg beliggenheit,  
god plass og fine uteområde**

Salsoppgåve med planteikningar, tomtekart, tilstandsrapport,  
eigenerklæring og energiattest

# Salsoppgåve

## Svarstad 5, 6727 Bremanger

Velkomen til Svarstad 5 - ein innhaldsrik einebustad med landleg og sørvend beliggenheit på Svarstad i Bremanger. Bustaden byr på 204 m<sup>2</sup> bruksareal, god romfordeling over tre plan og ei skjjerma plassering i eit grønt og ope kulturlandskap.

Eigedomen passar godt for deg som ønskjer god plass, rolege omgjevnader og nærleik til naturen. Her ligg tilhøva godt til rette for eit trygt og barnevennleg kvardagsliv med store grøntareal rundt bustaden, lite gjennomgangspreg og kort veg ut i flott turterreng.

Prisantydning / marknadsvardi	Bustadtype	Byggjeår
kr 1 600 000	Einebustad	1963
BRA-i / BRA	Soverom	Bad
204 m <sup>2</sup>	7	2
Tomt	Eigeform	Gnr./bnr.
ca. 396,4 m <sup>2</sup>	Eigd	17 / 15

### Kort fortalt

- Innhaldsrik einebustad over tre plan med romsleg planløysing.
- Landleg og barnevennleg bustadområde med spreidd bustadbusetnad.
- Totalt 204 m<sup>2</sup> BRA-i/BRA fordelt på underetasje, 1. etasje og 2. etasje.
- Privat tilkomstveg med tinglyste rettar.
- Heile 7 soverom og 2 bad gir mange bruksmoglegheiter for familie, gjester, hobby og heimekontor.
- Fantastisk turterreng i nærområdet - grønt, ope og naturnært.
- Sørvend beliggenheit på opparbeidd, eigd tomt med plen, plating, trapp, støttemurar og treterrasse.
- Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved. Energikarakter E.

### Dokumentstatus

Denne dokumentpakken er laga med salsoppgåve først og vedlegg samla til slutt. Tilstandsrapporten inneheld også eigenerklærings skjema i vedleggsdelen. Energiattesten er lagd inn som eige vedlegg etter rapporten. Opplysningar som omkostningar, kommunale avgifter, eigedomsskatt, formuesverdi, forsikring, eventuelle servituttar og andre sals-/meklaropplysningar bør kontrollerast og kompletterast før publisering.

# Beliggenheit og nærområde

## Landleg, lyst og naturnært på Svarstad

Eigedomen ligg på Svarstad i Bremanger kommune, i eit LNFR-område med spreidd bustadbusetnad. Beliggenheita opplevast open og landleg, med grønne jorde, steingardar og fjellandskap rundt eigedomen. Bustaden ligg sørvend på opparbeidd, eigd tomt.

Dette er ein bustad for den som set pris på fredelege omgjevnader, luft og natur tett på kvardagen. Området framstår godt eigna for barnefamiliar som ønskjer eit rolegare bumiljø, god plass ute og kort veg til naturopplevingar. Her kan både små og store ta turen rett ut i nærområdet, anten det er for ein liten ettermiddagstur, leik ute eller lengre turar i flott vestlandsnatur.

## Barnevennleg preg

Med landleg beliggenheit, spreidd busetnad og grønne omgjevnader får eigedomen eit roleg og oversiktleg preg. Uteområda gir rom for leik, hagebruk og kvardagsaktivitetar. Kjøpar må sjølv undersøkje forhold som skulekrins, barnehage, kollektivtilbod og avstandar dersom dette er avgjerande for kjøpet.

## Fantastisk turterreng

Nærområdet byr på eit flott utgangspunkt for friluftsliv. Med fjell, kulturlandskap og opne grøntområde tett på, ligg det godt til rette for turar og aktiv bruk av naturen gjennom året. Her får ein ein sjeldan kombinasjon av romsleg bustad, grønne omgjevnader og direkte nærleik til eit landskap mange forbind med det beste ved å bu i Bremanger.

# Bustaden

## Einbustad med god plass og fleksibel bruk

Bustaden er oppført i 1963 og har vore nytta som heilårsbustad. Han har normal standard sett opp mot alder og konstruksjon, og er jamleg vedlikehalden. Samstundes må kjøpar rekne med behov for vedlikehald og oppgraderingar, slik tilstandsrapporten skildrar.

## Planløyising / romfordeling

Etasje	Rom	BRA-i
1. etasje	Bad, gang, entré, soverom, stove og kjøkken	75 m <sup>2</sup>
Underetasje	Bod, uinnreidd kjellarrom, bad og soverom	67 m <sup>2</sup>
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og loftgang	62 m <sup>2</sup>
Sum	Totalt internt bruksareal	204 m <sup>2</sup>

## Stove og kjøkken

Hovudetasjen inneheld stove, kjøkken, gang, bad og soverom. Planløyisinga gir ein praktisk kvardagsbase med opphaldsrom på same plan og fleire soverom i bustaden for større familie, gjester eller fleksible behov.

## Soverom og kapasitet

Med totalt 7 soverom fordelt over tre plan har bustaden svært god kapasitet. Dette gir høve til barnerom, gjesterom, kontor, hobbyrom eller fleirbruksrom etter behov.

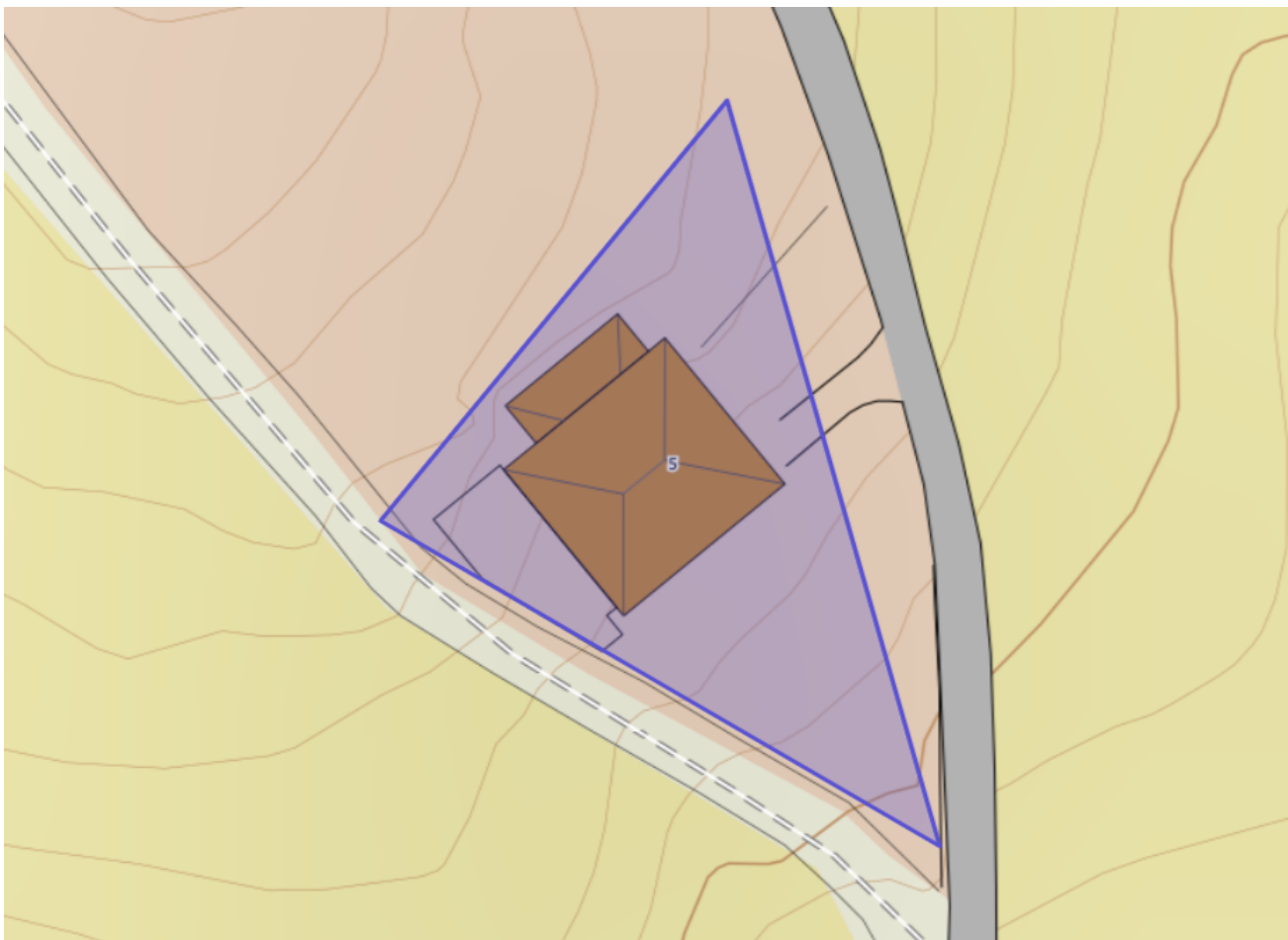
## Uteområde

Tomta er opparbeidd med plen, støypt platting og trapp, støttemurar og treterrasse. Eigedommen ligg i relativt skrånande terreng, noko som gir ei open og luftig plassering i landskapet.

# Tomt og plassering

## Tomtegrenser og huset si plassering på tomta

Illustrasjonen under viser tomtegrensene og plasseringa av huset på eigedomen. Framstillinga er teke inn for å gi eit oversyn over tomta si form og korleis bustaden ligg plassert innanfor grensene.



Merk at kartillustrasjonen er informativ og ikkje nødvendigvis eigna som grunnlag for nøyaktige oppmålingar eller juridiske avklaringar. Kjøpar må ved behov kontrollere grensene mot matrikkel, oppmålingsforretning og annan offentlig dokumentasjon.

# Illustrerte planteikningar

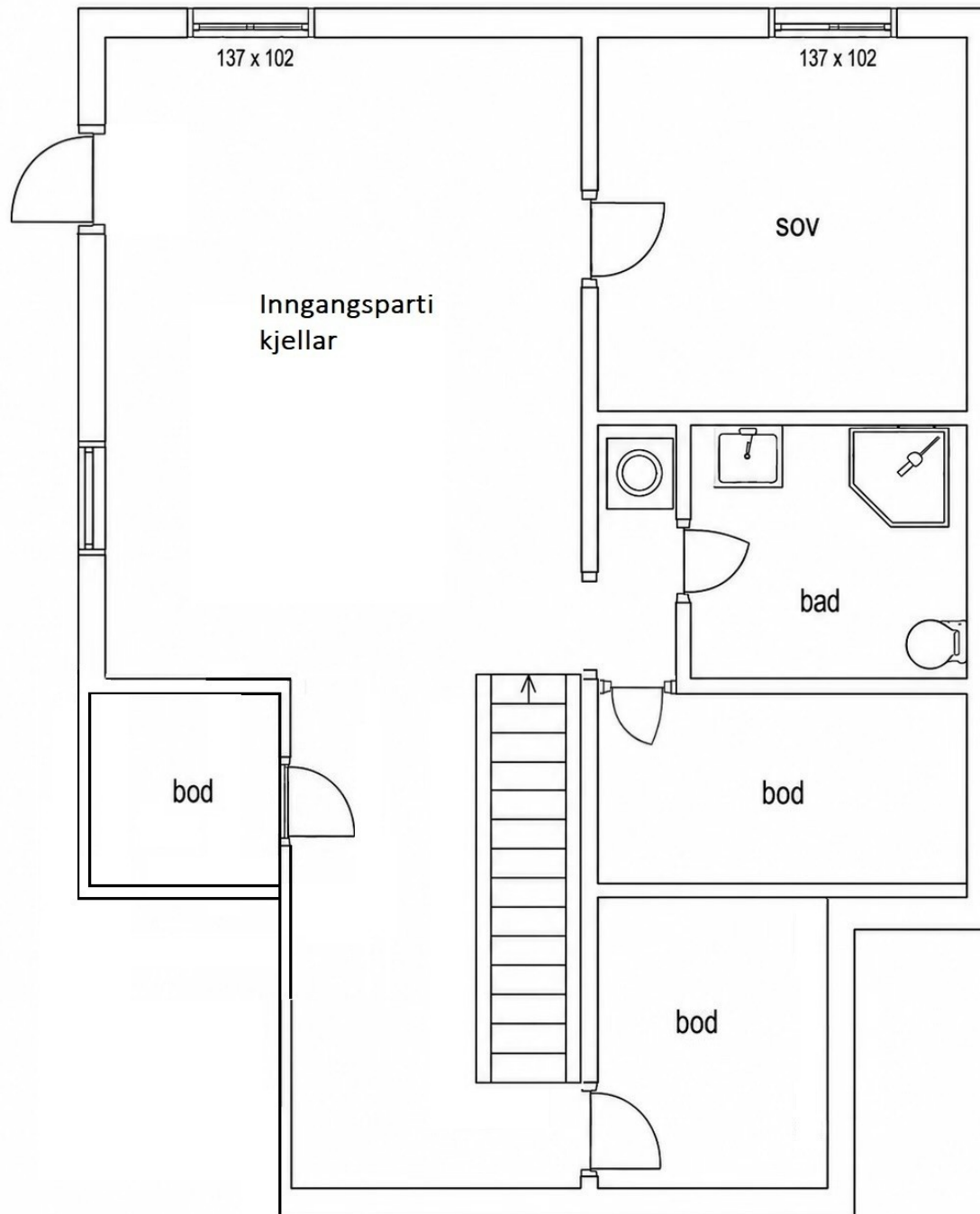
Planteikningane under er tekne inn for å gi eit lettfatteleg inntrykk av korleis bustaden er disponert over tre plan. Dei er ikkje målsette og skal ikkje nyttast som grunnlag for nøyaktige mål eller byggtekniske vurderingar.

## Standard presisering

Planteikningane er omtrentlege illustrasjonar som berre skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Dei er ikkje meinte å vere ein-til-ein-målteikningar av huset si planløyising. Romstorleikar, plassering av veggjar, dører, vindauge og innreiing kan avvike frå faktisk og/eller godkjend situasjon. Ved behov for nøyaktige mål eller godkjend bruk må kjøpar kontrollere dette mot tilstandsrapport, kommunale dokument, byggjesak og eigne undersøkingar.

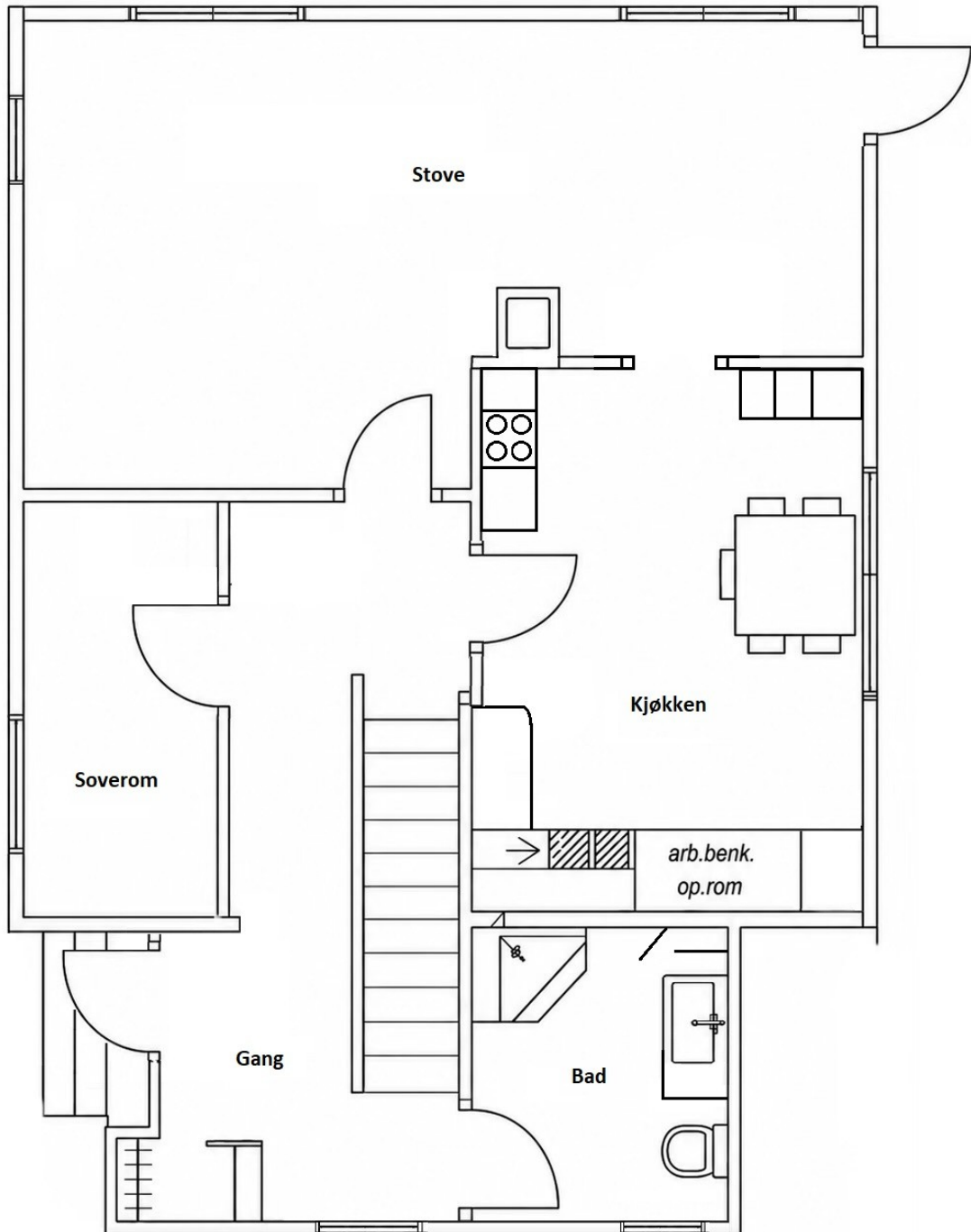
# Planteikning - Kjellar

Planteikninga er ei omtrentleg illustrasjon som skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Teikninga er ikkje meint å vere ei ein-til-ein-målteikning av planløysinga, og avvik i storleik, plassering, rominndeling, innreiing, dører og vindaug kan førekome. Kjøpar må leggje tilstandsrapport, byggjedokumentasjon og egne undersøkingar til grunn dersom nøyaktig planløysing eller mål er viktig.



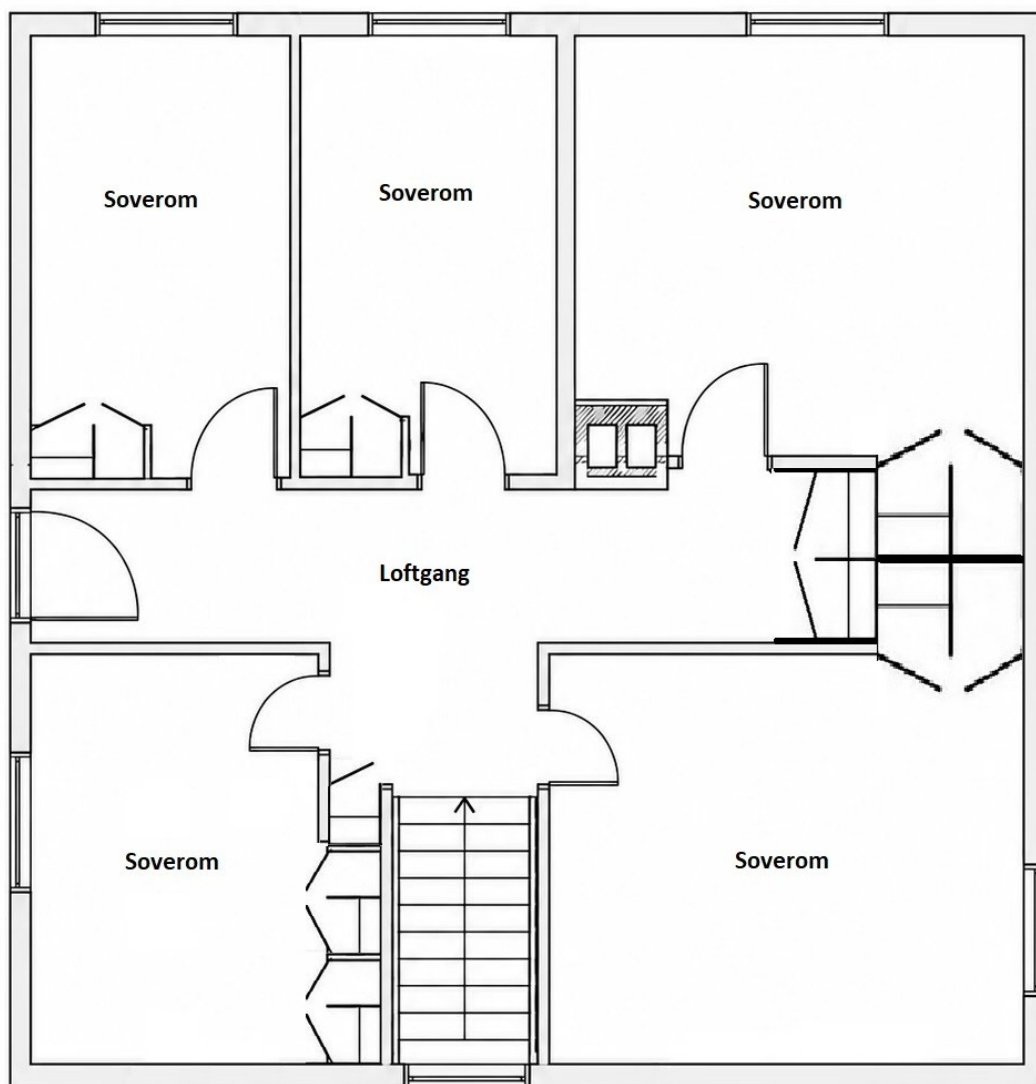
# Planteikning - 1. etasje

Planteikninga er ei omtrentleg illustrasjon som skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Teikninga er ikkje meint å vere ei ein-til-ein-målteikning av planløysinga, og avvik i storleik, plassering, rominndeling, innreiing, dører og vindaug kan førekome. Kjøpar må leggje tilstandsrapport, byggjedokumentasjon og egne undersøkingar til grunn dersom nøyaktig planløysing eller mål er viktig.



## Planteikning - 2. etasje

Planteikninga er ei omtrentleg illustrasjon som skal gi eit inntrykk av korleis bustaden er utforma. Teikninga er ikkje meint å vere ei ein-til-ein-målteikning av planløysinga, og avvik i storleik, plassering, rominndeling, innreiing, dører og vindaug kan førekome. Kjøpar må leggje tilstandsrapport, byggjedokumentasjon og eigne undersøkingar til grunn dersom nøyaktig planløysing eller mål er viktig.



# Bilete frå bustaden

Bileta frå huset er sette saman i ein meir visuelt ryddig collage-layout, med større hovudbilete og mindre støttebilete. Svarte rammer er fjerna, og bileta er lett justerte for betre lys, kontrast og skarpleik.



Stove, spiseplass, bad, utsyn og terrasse - samla for å vise romkjensle og kvalitetar ved bustaden.

# Bilete frå bustaden



Uteområde, bad, soverom, spise plass og utsyn - presentert i samla layout.

# Teknisk samandrag

## Tilstandsrapporten må lesast i sin heilskap

Dette er berre eit kort, seljartilpassa samandrag av utvalde forhold frå tilstandsrapporten. Kjøpar blir oppmoda til å lese heile rapporten, eigenerklæringa og energiattesten grundig før bodgiving.

## Overordna vurdering

Rapporten skildrar ein einebustad frå 1963 med normal elde og slitasje sett opp mot alder, men med behov for vedlikehald og oppgraderingar. Fleire avvik er i hovudsak knytte til alder, normal slitasje og noko manglande vedlikehald.

## Særlege forhold frå tilstandsrapporten

- TG3/vesentlege forhold mellom anna knytt til overlys/vindaugsbeslag med forhøgde fuktmålingar.
- Vaskemaskin plassert i rom utan sluk, membran/tettesjikt eller vassstoppeventil.
- Støttemurar med sprekkar/skeivheiter og behov for oppfølging.
- Taktekking, vindaug, dører, tekniske installasjonar og vass-/avløpsløyser har fleire forhold knytt til alder og vedlikehaldsbehov.
- Fuktpåverknad og synlege fukt-/råteskadar i rom under terreng/kjellar.
- Fuktsikring/drenering er vurdert med funksjonssvikt eller svært avgrensa effekt.
- Bad/våtrom har fleire avvik, mellom anna ventilasjon, fall/sluk/membran og fuktmålingar i tilknytte konstruksjonar.
- Kjøpar bør setje seg inn i alle tinglyste forhold og tekniske opplysningar.

## Tekniske anlegg og tilknytingar

Vatn	Avløp	Tilkomst
Privat vasskjelde / brønn	Privat septiktank	Privat veg, tinglyste rettar
Oppvarming	Ventilasjon	Energikarakter
Elektrisitet, varmpumpe og ved	Periodisk avtrekk	E

Det er opplyst at naboeigedom er tilkopla same vasskjelde. Vasskvalitet er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten. Septiktank er opplyst med siste tømning 25.06.2024 og neste tømning mai-august 2026.

# Lovlegheit, areal og atterhald

## Areal og målegrunnlag

Areala er oppgjevne etter måling på staden i tilstandsrapporten. Det totale bruksarealet er 204 m<sup>2</sup> BRA, fordelt med 75 m<sup>2</sup> i 1. etasje, 67 m<sup>2</sup> i underetasje og 62 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Arealavvik kan førekome, og dersom arealet er avgjerande for kjøp/bodgiving bør dette kontrollerast nærare.

## Teikningar og bruk

Det ligg føre godkjende og byggjemelde teikningar, men dei stemmer ikkje fullt ut med dagens bruk. Teikningane manglar romnemning, og det er ikkje dokumentert at framlagde teikningar er siste godkjende/byggjemelde teikningar. Tidlegare arbeidskjellar er opplyst omgjord til kjellarstove, men det ligg ikkje føre dokumentasjon på at bruksendringa er omsøkt og godkjend.

## Regulering og tomt

Eigedomen ligg i samsvar med kommuneplanen i område med arealføremål LNFR. Tomta er oppgjeven til ca. 396,4 m<sup>2</sup>. Det er opplyst at tomta nyleg er målt opp på nytt, men ikkje ferdig tinglyst på synfaringsdagen.

## Viktige opplysningar som bør supplerast før publisering

- Kommunale avgifter, eigedomsskatt og renovasjon/gebyr.
- Formuesverdi, forsikringsopplysningar og eventuelle faste løpande kostnader.
- Visingsinformasjon, bodfrist, overtaking og kontaktperson/meklar.
- Eventuelle servituttar, rettar og pengehefte frå grunnbok.
- Eventuell informasjon om lausøyre/tilbehør som følgjer handelen.

# Vedlegg i dokumentpakken

## Salsoppgåva blir etterfølgt av desse vedlegga

Nr.	Dokument	Merknad
Vedlegg 1	Tilstandsrapport - Nordfjord Takst Consulting AS	Rapportdato 29.05.2026. Inneheld teknisk gjennomgang, areal, marknadsvurdering og lovlegheitsopplysningar.
Vedlegg 2	Eigenerklæringsskjema	Ligg i tilstandsrapporten sin vedleggsdel. Rapporten opplyser at eigenerklæringsskjema er gjennomgått og vedlagt.
Vedlegg 3	Energiattest	Datert 31.05.2026. Energikarakter E, oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved.

## Ansvarsmerknad

Denne salsoppgåva er utarbeidd som ei samla dokumentpakke basert på framlagd tilstandsrapport, energiattest, planteikningar og bilete. Opplysningane bør kvalitetssikrast mot offentlege register, grunnbok, kommune, seljar og eventuell meklar før publisering og bruk i marknadsføring.