Skulevegen 8

KRAGSET
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Skulevegen 8

06

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Planskisser

40

Om eigedomen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Skulevegen 8

Ein tiltalande og innhaldsrik einebustad med flott beliggenheit like ved Fiskå skule, kort gangavstand til Solsikka barnehage. Ca 5 minutters gange til Combisenteret der ein finn butikk, apotek, lege, tannlege og andre offentlege tenestetilbod. Kort veg til flott turterreng.

Bustaden er over 3 plan, særs innhaldsrik og inneheld:
Hovudetasje:
Gang, trappegang, bad, vaskerom, wc, stove/kjøkken og stove som i dag er nytta til soverom.
Andre etasje:
Gang og 4 soverom.
Kjellar:
Gang, lagerareal og 3 soverom.
Garasje/tidlegare fjøs:
Carport, garasje, verkstad og boder.

Romsleg og skjerma tomt.
Solrik beliggenheit

Skulevegen 8

Prisantydning	1 890 000
Omkostninger	48 340
Totalpris	1 938 340

Bruksareal	332 m²
BRA-I	241 m²
TBA	22 m²
Soverom	8
Eigedomstype	Einebustad
Byggeår	1954



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

47 80 85 85

andre@kragseteigedom.no

KRAGSET & PARTNERS

Kyrkjegata 13 6100 Volda

Ein innhaldsrik einebustad med sentral og fin beliggenheit





Ei lys og triveleg stove med store vindauge som gjev god romkjensle og godt med naturleg lys







Kjøkkenet er i open løysing med stova og har god plass til stort kjøkkenbord


HOME




HOME



Eit moderne og tidlaust kjøkken





Ein del av stova er i dag nytta som soverom.

Utgang til overbygd terrasse frå dette rommet









Badet er modernisert kring 2019













I andre høgda har
ein 4 romslege
soverom











I underetasjen har ein 3 soverom med god storleik

Carport og garasje ved inngangspartiet





Romsleg og
skjerma hage med
god plass til leik
og morro.

Dukkestue i hagen

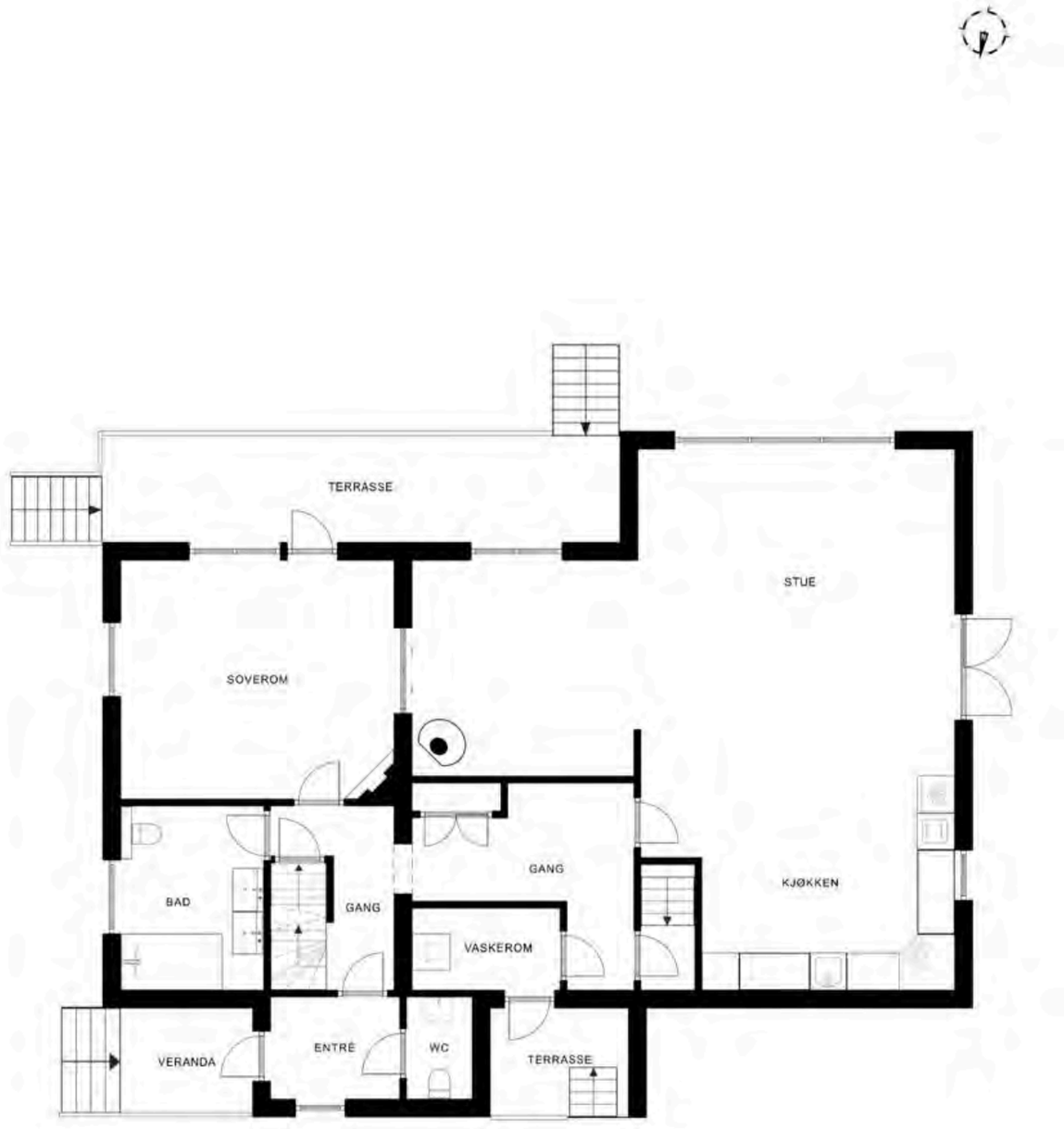




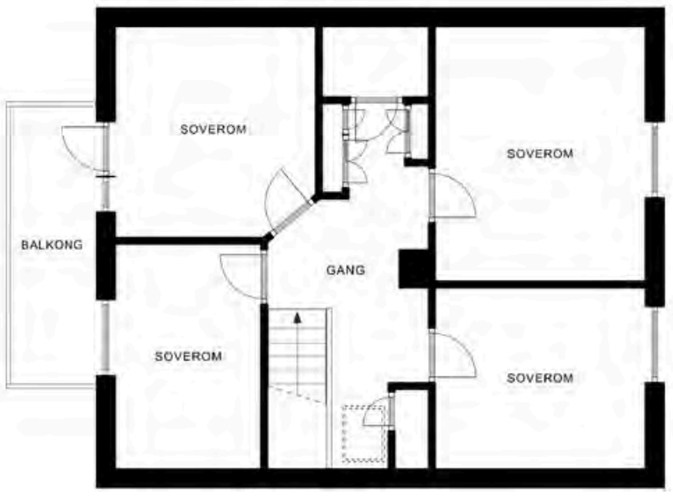
Eigedomen ligg fint og sentralt til like ved Fiskå skule. ca 2 minutters gange til barnehage.
Kort veg til sentrum der ein finn butikkar og servicetilbod.

Velkomen til visning!

Planskisser



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om eigedomen

Innhald
Bustaden er over 3 plan, særs innhaldsrik og inneheld:

Hovudetasje:
Gang, trappegang, bad, vaskerom, wc, stove/kjøkken og stove som i dag er nytta til soverom.

Andre etasje:
Gang og 4 soverom.

Kjellar:
Gang, lagerareal og 3 soverom.

Garasje/tidlegare fjøs:
Carport, garasje, verkstad og boder.

Standard
Bustaden held god standard og har i seinare år vore mykje påkonsta med mellom anna nyare kjøkken og bad i tillegg til store oppgraderingar av rør, elektrisk anlegg og generell overflateoppussing.

Kjøkken:
Moderne kjøkken med innreiing frå Ikea. Godt mes skap-, skuffe- og benkeplass.
Kjøkkenet er i open løysing med stove og har god plass til stort kjøkkenbord.

Bad:
Badet var fornya kring 2019 med flislagt golv med varmekabel og våtromsplater på vegg.
Badet er utstyrt med stort dusjkabinett, dobbel servant med baderomsinnreiing og vegghengt wc.

Vaskerom:
Romsleg vaskerom med dør ut til garasjen.

Innvendige overflater:
Golv:
I hovudsak laminat, bellegg og flis.
Veggar:
I hovudsak plateveggar med tapet/måling.
Himling:
I hovudsak kvite himlingsplater.

Beliggenheit
Eigedomen ligg fint til like ved Fiskå skule, Solsikka barnehage og Fiskå ungdomshus. Ca 5 minutters gange til Fiskå sentrum der ein finn butikkar og offentlege tenestetilbod.
Eigedomen ligg fint tilbaketrekt og er omtrent heilt usjenert.
Solrikt.
Kort veg til flotte naturopplevingar med merka turstiar i fjellet like ved.

Beregnet totalkostnad
1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
47 250,- (Dokumentavgift)
19 990,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))
---
48 340,- (Omkostninger eks boligkjøperpakke)
---
1 938 340,- (Totalpris inkl. omkostninger eks boligkjøperpakke)

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

Løpende kostnader
Kommunale avgifter, straumforbruk og liknande.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
-Utvendig > Dører
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
-Våtrom > H.etg. > Vaskerom > Generell
-Våtrom > H.etg. > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:
-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Nedløp og beslag
-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Vinduer
-Utvendig > Takvindu
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Innvendig > OverflaterInnvendig > Overflater
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Innvendig > Innvendige trapper
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Varme
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Tomteforhold > Drenering
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Tomteforhold > Septiktank
-Kjøkken > H.etg. > Kjøkken/Stue > Overflater og innredning

-Våtrom > H.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
-Våtrom > H.etg. > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > H.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
-Våtrom > H.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Våtrom > H.etg. > Bad > Ventilasjon
-Spesialrom > H.etg. > Wc > Overflater og konstruksjon

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader IU:
-Våtrom > H.etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Totalt bruksareal
Bruksareal: 332 kvm, BRA-i: 242 kvm , TBA: 27 kvm og ALH: 27 kvm.

Arealet er fordelt slik:
Underetsje:
BRA-i: 93 m²

Hovudetsje:
BRA-i: 102 m²
TBA: 16 m²

Andre etasje:
BRA-i: 47 m²
TBA: 6 m²

Kryploft:
ALH: 9 m²

Garasje:
BRA-e: 90 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Golvareal. ALH: Areal med lav himlingshøgde.

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala.
Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann.
Areala er oppgjeve iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst
Eigedomen har tilkomst både frå offentleg veg og frå eit kort stykke privat veg.

Tomt
Eigedomstomt 1 288 m²

Tomta er nesten heil flat og opparbeidd med stor plen i framkant. Skjerma mot naboar/veg med hekk. Solrik beliggenheit.

Adgang til utleie
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming
Elektrisk hovudoppvarming.
Luft-til-luft varmepumpe
Vedfrying.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Kommunale avgifter
Kr. 14 278,- for 2026.
Kommunale avgifter omfattar vatn, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er pr 2026 ikkje eigedomsskatt i Vanlven Kommune.

Formuesverdi
Er rekvirert av meklar men ikkje motteke.
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eigedomen er regulert til bustadføremål. For ytterlegare opplysningar om regulering, vennligst ta kontakt med meklar.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1962/2533-1/57 19.09.1962 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver Fiskaa Vassverk.GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vei/vann/avløp
Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp.

Tilbehør
Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette er spesifisert i prospektet.
Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden.
Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige.
Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Kragset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Kragset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 47 80 85 85 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig er henta frå rapport frå takstmann.
Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gjeve til takstamann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar oppmodast til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkyndig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontollert at tomtegensene stemmer med dei grensene som er fysisk satt.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel
Skulevegen 8, 6143 Fiskå,
Gnr. 11 bnr. 62 og 63 i Volda kommune

Eier
Christer Paulsen og Camilla Skogedal

Oppdragsnummer
196-26-0102

Meglers vederlag
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:
Provisjon: 2 % av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva.
Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.
Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.
Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.
Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Tekniske dokumenter

Skulevegen 8

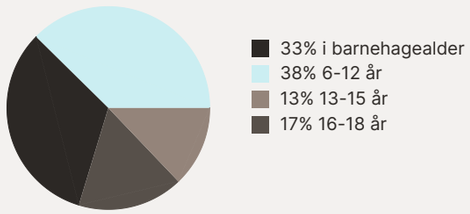
Offentlig transport

Fiskå skule Linje 310, 390, 395	4 min 0.3 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	1 t 39 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 31 min

Skoler

Fiskå skule (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser	2 min 0.2 km
Myklebust skule (1-10 kl.) 127 elever, 10 klasser	11 min 12.2 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 28 min 49.1 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	1 t 34 min 55.6 km

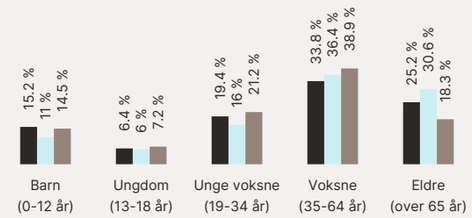
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fiskå	468	249
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solsikka barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km

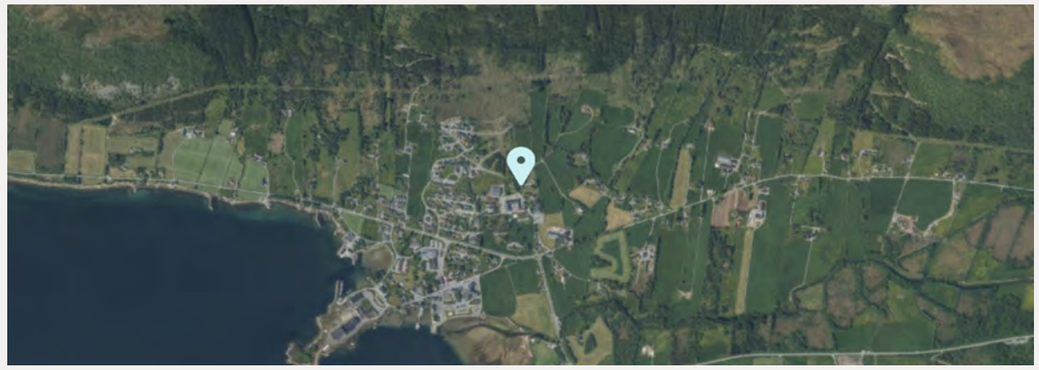
Dagligvare

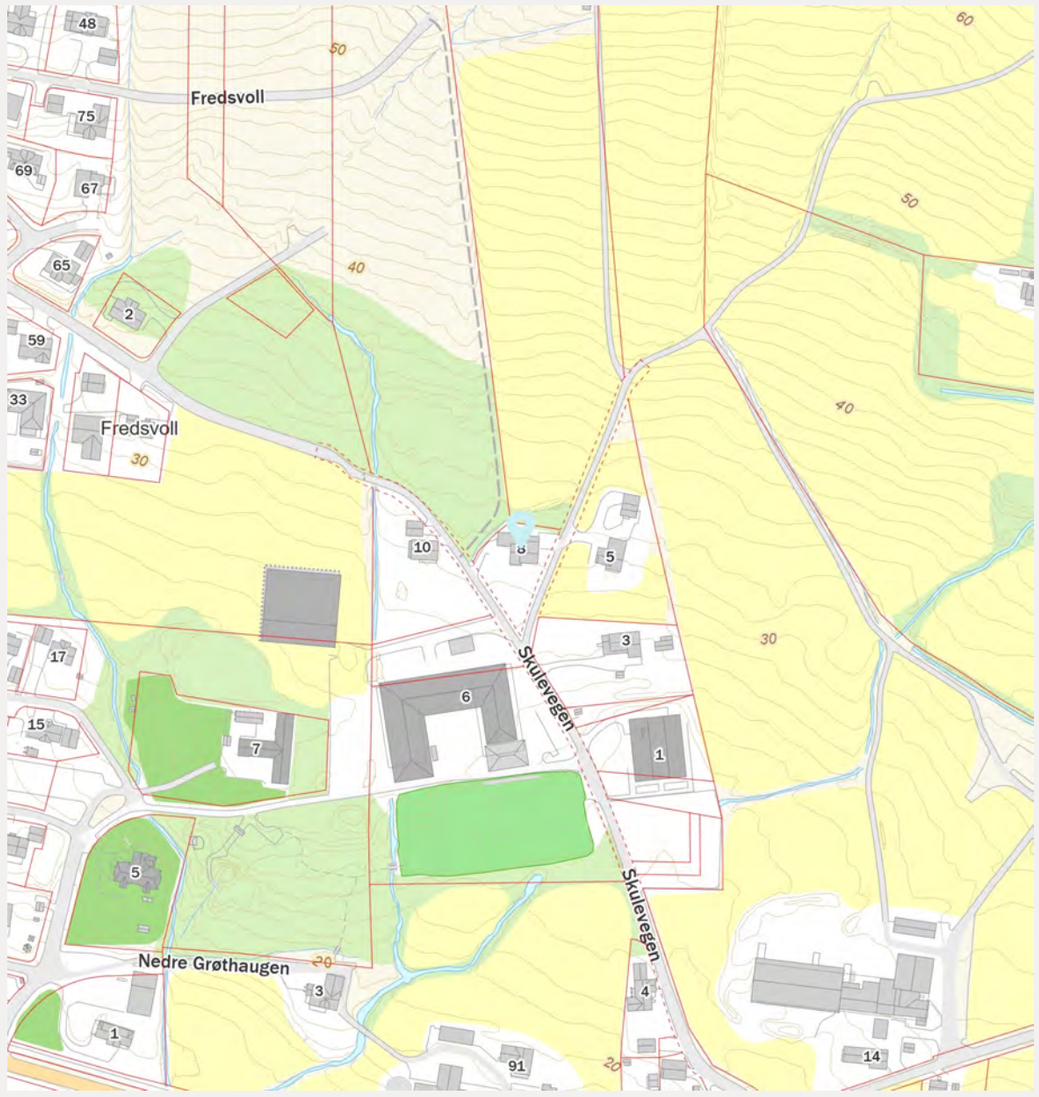
Spar Fiskåbygd	7 min
Coop Marked Fiskå Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

Sport

Fiskåbygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 0.2 km

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
VANYLVEN kommune
gnr. 11,11, bnr. 62,63, snr. 0,0

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14495-1797 **Referansenummer:** XA4275

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Norvald Jønsson

mulvik
www.mulvik.no
Medlem av Takstnett

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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over 3 plan og inneholder: Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom, gang, trapperom, boder og grovkjeller. Hoved etasje: Vindfang, ganger, trapperom, bad, wc, 2 kjøkken og 3 stuer. Loft: Gang, trapperom og 4 soverom. Stor garasje ved inngangspartiet.
Nærhet til skole.
Bygningen ble oppført i 1954 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår.
Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Veggene har murkonstruksjon og pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, uisolert konstruksjon, tidstypisk for byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, eier har skifte de fleste dører, unntatt kjellerdør(TG3) som må skiftes.
Altan på mot sør i 1.etg på ca. 16 m², i impregnert tre, spilerekkverk, dels overbygd. Balkong på loft mot øst på ca. 5 m² .
.

VÅTROM Gå til side

Bad: teknisk forskrift 2017, faktura.

Rommet har våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet har fliser og sokkelflis, med begrenset fall til sluk, mot fall ved dør, og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Innredning med heldekkende servant, vegghengtoalett og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk.

Vaskerom med byggeforskrifter fra 2017. Belegg på gulv(utett), sluk, tapet på vegger, rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, veggventil. Rommet treng renovering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

KJØKKEN Gå til side

Nytt IKEA kjøkkenet har innredning med malt profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert kjøl/fryseskap oppvaskmaskin komfyr induksjonstopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	332 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	332 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er ikke tegninger.

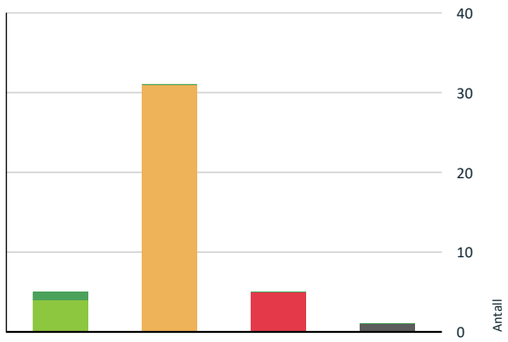
Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

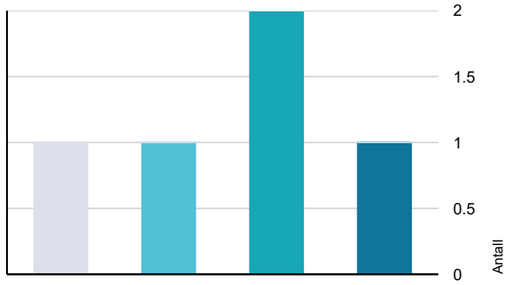
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Det skal være brannslukningsapparat , brannslange og røykvarsler som er 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > H.etg. > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Utette detaljer på belegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > H.etg. > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > H.etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er avflassing og rust på takplater.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ved pålegg av feier kan det bli krav om å utbedre tilkomst. Noe rusk i takrenner.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Den ytre værhuden utsettes for stor klimapåkjenning, og noe sprekker og riss i kledning og materialer vil alltid forekomme. I dette tilfellet vurderes det i hovedsak å være normal elde slitasje, med sprekker/riss i normalt forekommende omfang.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Uisolert konstrusjon, manglende vindsperre på isolasjon, begrenset ventilerring

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Takvindu Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Radon: Det er etter det takstmannen kjenner til ikke utført Radon-målinger på eiendommen. Iflg. NGUs radonkart ligger boligen i gråt område, dvs forventet forekomst "Usikker".

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varme Gå til side
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Det er avvik:

Mangler tettelist på grunnmurplast.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Den ytre værhuden utsettes for stor klimapåkjenning, og noe sprekker og riss i murpuss, og materialer vil alltid forekomme.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kjøkken > H.etg. > Kjøkken/Stue > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Våtrom > H.etg. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > H.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > H.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > H.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > H.etg. > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > H.etg. > Wc > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Anvendelse
Bolig er fortiden ubebodd.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er avflassing og rust på takplater.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Malin eller utskifting kan påregnes.







TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystem av aluminium. Takstige på annen hver rast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

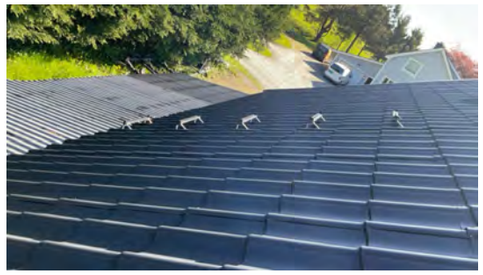
Ved pålegg av feier kan det bli krav om å utbedre tilkomst. Noe rusk i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Årlig rengjøring er normalt vedlikehold ca. en gang pr år.



Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Den ytre værhuden utsettes for stor klimapåkjenning, og noe sprekker og riss i kledning og materialer vil alltid forekomme. I dette tilfellet vurderes det i hovedsak å være normal elde slitasje, med sprekker/riss i normalt forekommende omfang.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

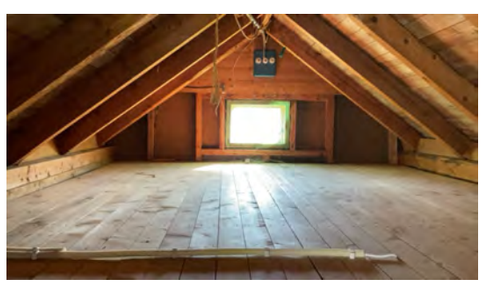
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, uisolert konstruksjon, tidstypisk for byggeår. Bordganggulv. Uisolert stigeluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uisolert konstrusjon, manglende vindsperre på isolasjon, begrenset ventilerring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen påviste skader, men utbedringer anbefales.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, av ulike årganger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 2 Takvindu

Takvindu med 2 -lagsglass, og karmer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør.



TG 3 Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på mot sør i 1.etg på ca. 16 m², i impregnert tre, spilerekkverk ca. 0,90 m dels overbygd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på loft mot øst på ca. 5 m², tett rekkverk på 0,83 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres på altan må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 1 Utvendige trapper

Impregnert tretrapp fra altan, rekkverk av impregnert tre.



Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Tilstandsrapport





Garasje/Hønsehus

Er fra ca. 1960 og med tilbygg i 1980 jamfør Norge i bilder. Betongsåler og -gulv, delas singel på grunn av fastemasser. Overbygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Taksperrer tekket med bølgeblekk. I bruk som lager, garasje og fjøs. Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av garasje.

Årstall: 1960 **Kilde:** Andre opplysninger: jamfør Norge i bilder.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det laminat, belegg og fliser på gulv . Tapet og malte veggplater, betongvegger i kjeller. Tak med malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadet overflate må utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 15 mm i h.etg., og er et normalt forventet avvik ut fra byggeå. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forkomme.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon: Det er etter det takstmannen kjenner til ikke utført Radon-målinger på eiendommen. Iflg. NGUs radonkart ligger boligen i gråt område, dvs forventet forekomst "Usikker".

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe av tegl, og ny kamin. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Drenering bør utbedres, gulv må fukt sikres eller evt. bruk av uorganisk materialer på gulv f.eks. fliser er anbefalt.









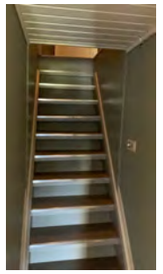
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapper fra byggeår, er av en slik utforming at de er farlige å bruke, men det er også fysisk vanskelig å få plass en godkjent trapp, ny eier må selv vurdere behovet, opp i mot eget behov og at det vil bli trangt og stjeler plass.







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

H.ETG. > BAD

Generell

Bad: teknisk forskrift 2017. faktura ifølge tidligere eier.

H.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vindu nær våtsone til dusj, men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveieBruk av dusjkabinett minimerer at det er fukt på avveie. NB: Dusjkabinett erstatter ikke behovet/kravet til membran. Videre begrenser kun kabinettet risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.



H.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

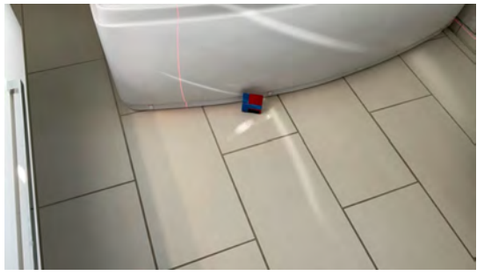
Gulvet har fliser og sokkelflis, med begenset fall til sluk, motfall ved dør, og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport







H.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.







Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Tilstandsrapport



H.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





H.ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med rør og yttervegger, stikkprøve på fuktmålinger i kjeller gir ikke noe avvik.







H.ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med byggeforskrifter fra 2017. Belegg på gulv, plastsluk, lokalt fall på ca 15 mm, tapet på vegger, rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, veggventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

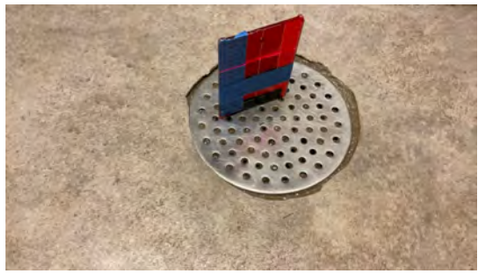
Utette detaljer på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Belegg må legges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





H.ETG. > VASKEROM

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men tilkomst for fuktmåling i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat er tatt under overstående punkt. Utbedring av tettesjikt, må til for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

H.ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Nyere IKEA kjøkkenet har innredning med malt profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert kjøl/fryseskap oppvaskmaskin komfyr induksjonstopp og micro.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.









Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Tilstandsrapport

H.ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

H.ETG. > WC

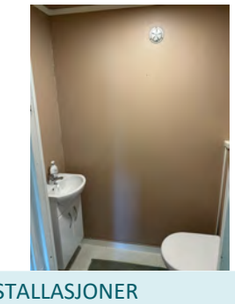
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, med belegg på gulv, tapet plate på vegg. servantskap og veggklosett. Naturligavtrekk, og manglende tilluft via dør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er kan være at det vegghengttoalett med "sealingbag", i så fall er det er avvik ivaretatt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varme

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler bad.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert.

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.
   2019 Ifølge tidligere eier er det oppgradert en del etter 2019.

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

   www.boligmappa.no

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

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

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
    Ja

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 en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

Generell kommentar

Det er noen løse eldre kabler i kjeller.







TG 3 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være brannslukningsapparat , brannslange og røykvarsler som er 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslokkingsutstyr fra 2014, som er > 10 år, må skiftes koster ca. 500 kr.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler tettelist på grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

List må monteres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Den ytre værhuden utsettes for stor klimapåkjenning, og noe sprekker og riss i murpuss, og materialer vil alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt forventet avvik.



TG 0 Terrengforhold

Slagt skrående terreng mot sør. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør vannledning antatt av plast. Offentlig vann og avløp til septiktank ca. 10 meter fra bolig mot sørvest, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Bygningen har septiktank i glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse
Er i bruk som lekestue/bod.

Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Punkt fundament, tregulv, uisolert bindingsverk, stående bordkledning. Liten altan, og hems på ca. 3 m², med stige og enkelt rekkverk på hems, over inngangsparti. Taksperrer med trod og shingelpapp, og isolertdør, isoler glas i h.etg, og 1-lagsglass i møne.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

332 m²/242 m²

Enebolig: 8 Soverom, 3 Hall m/trapp, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Entré, Gang, Vaskerom, Trapperom, Kryperom, Garasje, Verksted, 3 Bod, Carport

Andre bygg: Lekestue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 500 000

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	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Indeksert pris fra salg den 29.06.2023 på kr.1 850 000,- med ca. 2% til kr. 1 890 000,- ≈ kr. 1 900 000,-pr. dags dato.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skulevegen 5 ,6143 FISKÅ 85 m²	1956	4 sov	04-04-2022	1 950 000	**2 050 000**		2 050 000	**24 118**
2	Djuvika 58 ,6143 FISKÅ 132 m²	1930	4 sov		2 450 000	**2 200 000**		2 200 000	**16 667**
3	Djuvika 58 ,6143 FISKÅ 132 m²	1930	4 sov	30-08-2017	2 250 000	**2 050 000**		2 050 000	**15 530**
4	Reitebakkvegen 22 ,6143 FISKÅ 136 m²	1952	3 sov	22-03-2022	1 550 000	**1 765 000**		1 765 000	**12 978**
5	Kvernalunden 7 ,6143 FISKÅ 192 m²	1978	5 sov	29-05-2017	2 200 000	**2 300 000**		2 300 000	**11 979**
6	Skansen 11 ,6143 FISKÅ 160 m²	1974	6 sov	24-10-2024	1 900 000	**1 850 000**		1 850 000	**11 562**
7	Grøthaugen 9 ,6143 FISKÅ 265 m²	1988	6 sov	05-04-2018	2 300 000	**2 350 000**		2 350 000	**8 868**
8	Skulevegen 4 ,6143 FISKÅ 178 m²	1961	6 sov	05-05-2025	1 350 000	**1 550 000**		1 550 000	**8 708**

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.

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		2 000
Off. avgifter, vann, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.		10 000
Forsikring stipulert	Kr.		7 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**		**3 000 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	15 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	**Kr.**		**70 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 070 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

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

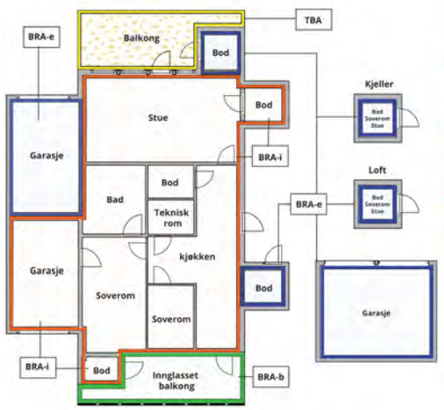
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller øst og vest	93			93			93
H.etg.	102			102	16		102
2.etg.	47			47	6		47
Kryploft						27	27
Garasje/Fjøs		90		90			90
SUM	**242**	**90**			**22**	**27**	**359**
SUM BRA	**332**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller øst og vest	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Hall m/trapp		
H.etg.	Soverom/Stue, Kjøkken/Stue, Hall m/trapp, Bad, Wc, Entré, Gang, Vaskerom, Trapperom		
2.etg.	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Hall m/trapp		
Kryploft	Kryperom		
Garasje/Fjøs		Garasje, Carport, Verksted, Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 280 m². Kjeller har takhøyde ca. 2,15 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei via vindu i kjeller på rom nord vest er ikke i henhold til gjeldene krav, B: 1,10m (Krav ≥ 0,50m) + H: 0,40 m (Krav ≥ 0,60m) = 1,50m (krav ≥ 1,50m), og høyde over 1,0 meter fra gulv.

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje						15	15
Loft						3	3
SUM						**18**	**18**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Dokkestue	
Loft		Hems	

Kommentar

Arealer til dokkestue er ikke tatt med i målbart BRA-areal, men er ca.15 m², med hems på ca. 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	144
Lekestue	0	0

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
		Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	11	62		0	644 m²	Arealer hentet fra Norsk Eiendomsinformasjon AS (Statens Kartverk)	Eiet

Adresse
Skulevegen 8

Hjemmelshaver
Camilla Skogedal, Christer Paulsen

Kommentar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	11	63		0	644 m²	Arealer hentet fra Norsk Eiendomsinformasjon AS (Statens Kartverk)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Camilla Skogedal, Christer Paulsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen, med garasje med beliggenhet i Skulevegen, ca. 1 km fra kommunesenteret Fiskå. Med ca. 45 minutter Lauvstad og ferje 25 minutt til Volda. Ca. 50 minutt til Ulsteinvik. Barnevennlig strøk. Gode turmuligheter direkte fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Plannavn: Fiskåbygd Ikraftredelsesdato 29.06.2010, Frittliggende småhusbebyggelse, Feltbetegnelse B29, Planidentifikasjon 200501.

Om tomten

Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er gruset tilkomst til boligen, med parkeringsplass. Sørvendt og solrik utsiktstomt. Tomtens bebyggelse er enebolig med kjeller, h.etg og loft, og et uthus

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 27.3.2014.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 225 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	15.05.2025	Kragset	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2025	Eiendomsverdi AS	Innhentet		Nei
Egenerklæring	15.05.2025		Ikke vist		Nei
Offentlige planer	15.05.2025	Https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Innhentet		Nei
Eier	15.05.2025	Eiendomsregistert	Innhentet		Nei

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skulevegen 8, 6143 FISKÅ
Gnr 11 - Bnr 62
1511 VANYLVEN

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 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.

• 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XA4275

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

Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Skulevegen 8, 6143 FISKÅBYGD

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skulevegen 8	Skulevegen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.07 2023 - 01.06 2024. Så har vi leid ut boligen siden sommeren 2024 og frem til nå.

Informasjon om selger

Selger

Skogedal, Camilla

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vi har septik tank

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260102
Adresse: Skulevegen 8, 6143 Fiskå
Betegnelse: GNR 111, BNR 62 og 63 Vanylven kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 28.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

KRAGSET & PARTNERS

kragseteigedom.no