

Slagnesvegen 137

innhold

04

Velkommen til Slagnesvegen 137

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Planskisser

37

Om egedomen

44

Tekniske dokument



Velkommen til

Slagnesvegen 137

Eit innhaldsrikt småbruk med strandlinje og ei særst flott plassering ved Vanylvsfjorden. Eigedomen ligg ved innseglinga til den komande Stad skipstunnel og byr på fantastisk utsikt mot fjorden, Stadlandet og ut Vanylvsgapet. Solrikt.

På det flott opparbeidde tunet finn ein bustadhus, løde og hagestove.

Bustadhuset er over 2 plan i tillegg til kryploft og inneheld:

Hovudetasje:

Overbygd inngangsparti, gang, bad, soverom og stove/kjøken

Underetasje:

Gang, bad, boder og 2 soverom

Frå eigedomen er det om lag 10 minutt til både Åheim og Fiskå, der ein finn butikkar, skule, barnehage og offentlege tenester. Samstundes bur du skjerma og fritt med sjøen som næraste nabo. Ca 40 dekar totalt. Jaktrett for hjort.

Dette er ein eigedom som passar like godt for deg som ønskjer ein fast bustad, som for deg som drøymmer om eit fritidsparadis ved fjorden.

Slagnesvegen 137

Prisantydning	2 390 000
Omkostninger	60 840
Bruksareal	172 m ²
BRA-I	172 m ²
TBA	7 m ²
Soverom	3
Eigedomstype	Småbruk
Byggeår	1990



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda



Ein sær inholdsrik eigeom med mykje strandlinje og nausttomt



Velhalden og innhaldsrik einebustad med carport ved inngangspartiet



Eit triveleg og pent opparbeidd tun



Ei lys og triveleg
stove med store
vindaug mot
fjorden.

God plass til fleire
sitjegrupper

Utgang til
overbygd terrasse





Frå stova har ein utgang til den overbygde altanen



God plass til spisestue ved kjøkenet



Eigedomen er vestvendt og solrik



Her kan ein samlast til eit godt måltid



Kjøkenet har
slette finerte
frontar og mykje
benkeplass





Badet har flislagt
golv og
våtromsplater på
vegg. Utstyrt med
dusj, wc, servant
og opplegg for
vaskemaskin





I underetasjen har
ein gang, bad, bod,
2 soverom og
uinnreidd rom
som var tenkt som
kjellarstove





God storleik på alle soverom



Godt med bodareal i underetasjen



Overbygd inngangsparti





Eit sær s triveleg tun med ei romsleg hagestove



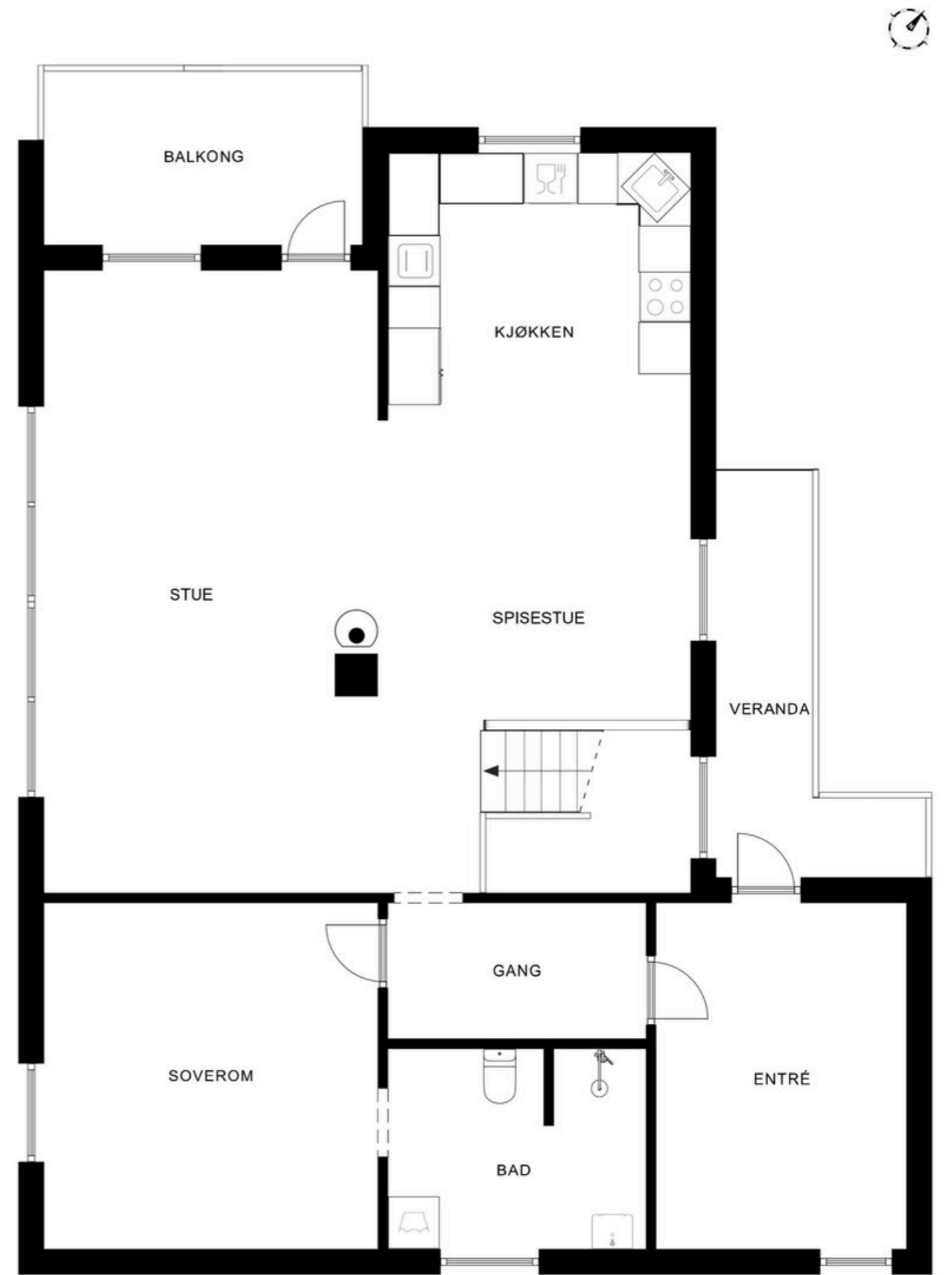
Eigedomen har
mykje strandlinje
og ei nausttomt
der det tidlegare
har stått naust.





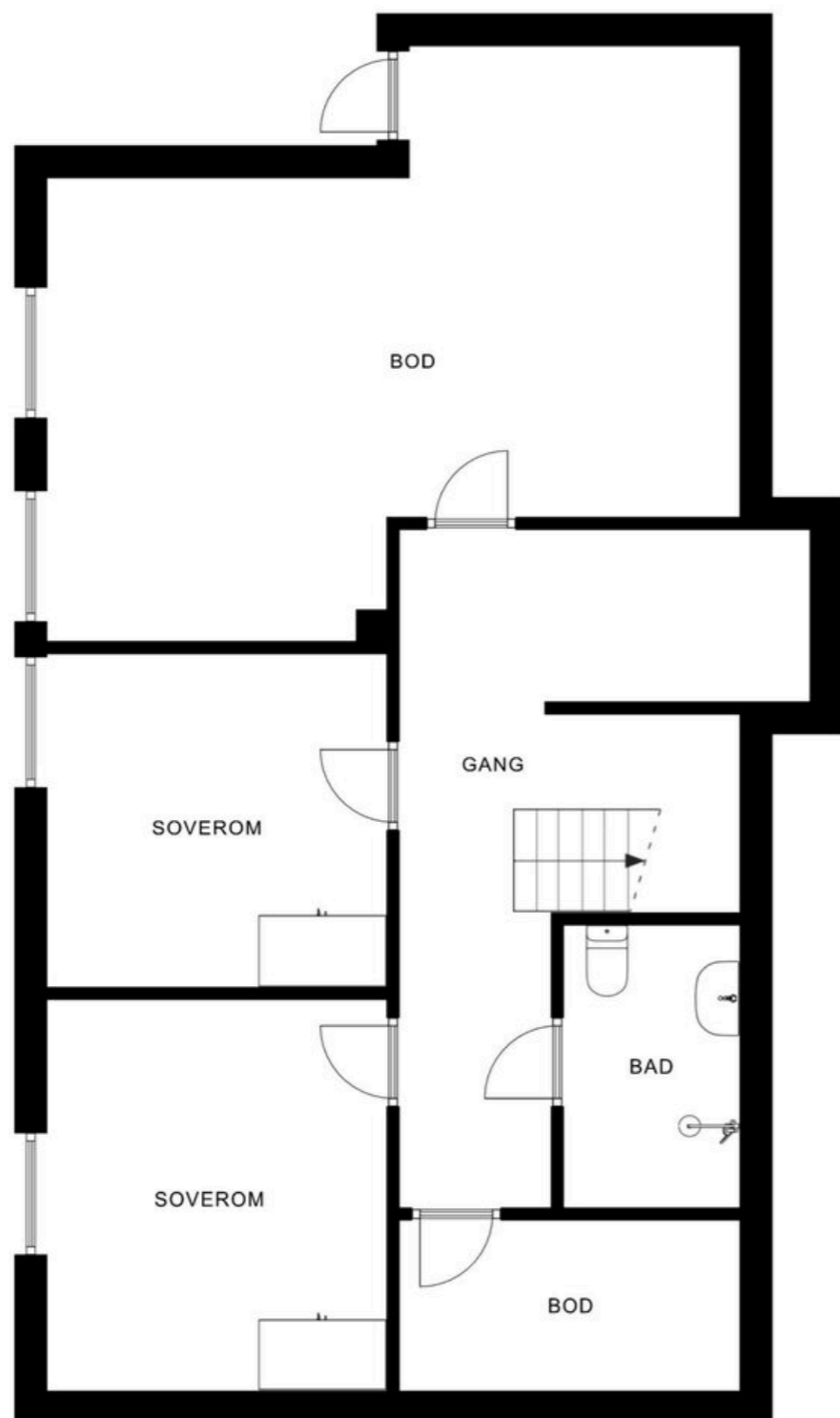
Realiser småbruksdraumen i dag!

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.





Om eiedomen

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.

EFXIT

Innhald

På eigedomen finn ein bustadhus, løde og hagestove. Bustadhuset er over 2 plan og inneheld: Hovudetasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom og stove/kjøken. Underetasje: Gang, bad, 2 soverom, bod og uinnreidd kjellarrom.

Løda har eit areal på om lag 129 kvm BRA-e. Den er i dag nytta som lager og har vore nytta til samlingar med langbord.

Hagestova har eit areal på om lag 7 kvm BRA-e. Tilhøyrande terrasseareal er om lag 23 kvm.

Arealer

Bustadhuset:
Totalt bruksareal: 172 m²

- BRA-i: 172 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet ligg i sameige, burettslag, aksjelag eller liknande, vil desse areala normalt ikkje vere eigde av bustaden, men berre disponerte på salstidspunktet. Arealet kan til dømes verte omdisponert av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgd.

Sjå vedlagde tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areal er oppmålte av bygningssakkunnig og ikkje kontrollerte eller oppmålte av eigedomsmeklar. Areal er oppgjevne i samsvar med NS 3940 Areal- og volumutrekningar av bygningar.

Standard

Bustaden held normal standard ut frå byggeår og tilhøva elles. Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

Kjøken: Kjøken i open løysing mot stova med innreiing med glatte frontar. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er tilrettelagt for komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Stove: Lys og romsleg stove med store vindauge som gir godt lysinnslepp og flott utsikt mot fjorden. Stova er i open løysing mot kjøkenet. Luft-til-luft varmpumpe er montert i bustaden. Vedomn i stova.

Bad/vaskerom: Bad/vaskerom i hovudetasjen er innreidd med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt golv med varmekablar og våtromsplater på veggane. I underetasjen er det eige bad med servant, toalett og dusj.

Soverom: Bustaden har totalt 3 soverom, eitt i hovudetasjen og to i underetasjen.

Innvendige overflater

Golv: I hovudsak parkett, laminat, belegg og flis på bad/vaskerom.. Veggjar: I hovudsak plateveggjar med måling/tapet og panel. Våtromsplater på bad/vaskerom. Himling: I hovudsak måla himlingsplater.

Beliggenheit

Eigedomen ligg særst flott til på Slagnes i Vanylven kommune, med strandlinje mot Vanylvsfjorden og vakker utsikt over fjorden og dei mektige fjella som omkransar området. Her bur du i fredelege omgjevnader med naturen tett på, samstundes som det er kort veg til både sjø, fjell og eit rikt utval av friluftaktivitetar året rundt.

Slagnes er eit attraktivt område for deg som set pris på fiske, båtliv, jakt og naturopplevingar. Frå eigedomen er det kort veg til flotte turmål både langs fjorden og i fjella kring Vanylven. Eigedomen har ei skjerma plassering med gode soltilhøve og eit flott utgangspunkt for ein aktiv livsstil.

Den komande Stad skipstunnel vil få innsegling på nordsida av fjorden, berre få kilometer frå eigedomen. Skipstunnelen vert verdas første fullskala skipstunnel og vil vere eit viktig landemerke og samferdselsprosjekt for regionen. Dette vil setje området ytterlegare på kartet og kan bidra til auka aktivitet og interesse for området i åra som kjem.

Til både Åheim og kommunesenteret Fiskå er det om lag 10 minutt med bil. Her finn ein mellom anna daglegvarebutikkar, skule, barnehage, idrettsanlegg og offentlege tenester.

Dette er ein eigedom som eignar seg både som heilårsbustad og fritidseigedom for deg som ønskjer god plass, strandlinje og nærleik til naturen.

Parkering

I eigen carport og på det rosmlige asfalterte tunet.

Diverse

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal, både innvendig og utvendig, er henta frå rapport frå takstmann. Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gjevne til takstmann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegrensene samsvarer med dei grensene som er fysisk sette opp.

Tilkomst

Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg via privat veg. Kjøpar vert ansvarleg for å delta i vedlikehald av eventuelle felles delar av privat veg.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) frå tilstandsrapport

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Tekniske installasjonar > Ventilasjon
-Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Generell
-Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:
-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Vindauge
-Utvendig > Dører
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Innvendige trapper
-Tekniske installasjonar > Vassleidningar
-Tekniske installasjonar > Avløpsrøyr
-Tekniske installasjonar > Andre VVS-installasjonar
-Tekniske installasjonar > Varmtvassbeholdar
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Grunnmur og fundament
-Kjøken > Hovudetasje > Stove/kjøken > Overflater og innreiing

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre. Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

Tomt

Eigedomstomt på ca 40 323 kvm. Arealet kan verte noko mindre når festetomta som har høyrst til eigedomen vert ferdig utskilt og overført til festar.

Eigedomen har eit samla areal på om lag 40,3 dekar og strekkjer seg frå tunet og heilt ned til sjøen med eiga strandlinje mot Vanylvsfjorden. Tunet er opparbeidd med plenareal, prydbuskar og tre, medan resten av eigedomen består av jordbruksareal, skog og anna utmark. Arealet fordeler seg i følgje gardskart frå NIBIO slik:
-Fulldyrka jord: 2,8 dekar
-Produktiv skog: 13,3 dekar
-Anna markslag: 21,4 dekar
-Bebygd, samferdsel, vatn og bre: 2,8 dekar

Eigedomen har jaktrett på hjort gjennom eigarskapen til arealet. Arealgrunnlaget er ikkje stort nok til å utløyse eige fellingsløyve åleine, og jaktretten vil vere knytt til det lokale vald- og bestandsforvaltningssystemet.

Veg, vatn og avløp.

Privat veg. Offentleg vatn via private stikkleidningar. Avløp til septiktank med kommunal tømmeordning.

Høve til utleige

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

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk hovudoppvarming med varmpumpe luft-luft. Varmekablar på enkelte rom. Vedfyring

Energikarakter: C

Energiforbruk vil variere frå husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
59 750,00,- (Dokumentavgift)
260,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

2 451 100,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 12 771,17 for 2016
Kommunale avgifter omfattar vatn, renovasjon, slamtøming og feiing/tilsyn. Det er ikkje eigedomsskatt i Vanylven kommune.

Faste kostnader

Kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 534 060,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 136 240,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikra. Løda er ikkje fullverdi forsikra og vil ikkje bli det av eigar. Kjøpar aksepterer dette ved innlevering av bud.

Regulering

Bustaden ligg i eit område regulert til bustadforemål. Delar av eigedomen ligg i eit område avsett til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur og friluftsliv).

Reguleringsplan og kommuneplan kan sjåast på kommunen si heimeside eller på meklar sitt kontor.

Rettar og hefte

Eigedomen vert overdrege fri for pengehefte. Kommunen har lovbestemt legalpant i eigedomen som tryggleik for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 67764, tgl. 26.01.2011 - Festekontrakt - vilkår
Festekontrakt - vilkår

Dnr. 900117, tgl. 29.06.1918 - Skjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900113, tgl. 12.07.1919 - Skjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900420, tgl. 22.02.1930 - Utskifting
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2432, tgl. 05.08.1970 - Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 165, tgl. 11.01.1980 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5614, tgl. 12.11.1981 - Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1250, tgl. 29.02.1988 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER
DISPOSISJONSRETT
TIL HYTTA PÅ FJELLET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4222, tgl. 17.09.1990 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 33, tgl. 03.01.1996 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 592831, tgl. 19.07.2012 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 1047902, tgl. 10.12.2012 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 1104277, tgl. 19.12.2013 - Jordskifte
Sak: 1510-2007-0004 Sunnmøre jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 201714, tgl. 05.03.2015 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 646, tgl. 27.02.1970 - Rettighet
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servituttar eldre enn frådelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha tyding for denne matrikkeleininga, vert det vist til avgivareigedomen. Slike dokument er normalt ikkje innhenta i samband med salet.

Vi gjer merksam på at det er pågåande prosess å slette festekontrakt og rett til hytta på fjellet sidan dette er gått over til sjølveigar eigedom.

Løsøre og tilbehør

Løda vert ikkje fullstendig rydda eller vaska før overtaking. Det lausøyret som finst der ved overtaking tilfell kjøpar. I bustaden følgjer det som er til stades ved visning og som er omtalt i NEF si standardliste som eit minimum.

I salsoppgåva finn du NEF si standardliste «Oversikt over lausøyre og tilbehør». Lista gjeld med mindre anna er særskilt oppgjeve i salsoppgåva. Dersom

noko som står på lista ikkje finst på eigedomen, følgjer det heller ikkje med. Med mindre anna er opplyst, følgjer integrerte kvitevarer på kjøken med.

Alt lausøyre og utstyr som følgjer med vert overdrege utan garantiar, utover eventuell attståande leverandørgaranti. Kjøpar må rekne med at det kan vere hol og merke etter innreiing eller utstyr som ikkje følgjer med.

Om salsoppgåva

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gjevne til bygningssakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bod vert gjeve.

Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene eller gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik mellom dagens rombruk/romnemningar og det som opphavleg er byggjemeldt eller godkjent. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Konsesjon

Eigedomen er bebygd. Tomta er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt, og har ikkje meir enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Kjøpar er kjend med at konsesjonsfridomen er vilkårsbunden av at det ikkje vert gjennomført bruksendring i strid med plan, og at dette vert stadfesta overfor plan- og bygningsstyresmaktene ved utfylling av eigenerklæring om konsesjonsfridom. Det er ein føresetnad for handelen at kjøpar signerer denne erklæringa, og at erklæringa vert godkjend av kommunen før overtaking.

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova avgrensa opp til kr 14 000 000,-.

Eigenerklærings skjema er vedlagt salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda om å gå gjennom dette før bod vert gjeve.

Boligkjøperforsikring

Saman med Gjensidige har vi skreddarsydd eit gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bustad.

Kjøparar (ikkje juridiske personar) har høve til å teikne bustadkjøparpakken. Pakken inkluderer m.a. husforsikring, innbuforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og bustadkjøparforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønskjer å reklamere på bustadkjøpet.

Kjøparar (ikkje juridiske personar) kan også velje å berre teikne bustadkjøparforsikring.

Bustadkjøparpakken/bustadkjøparforsikring må teiknast seinast i samband med kontraktsmøtet. Produktark for bustadkjøparpakken og bustadkjøparforsikring ligg vedlagt i salsoppgåva. Ta kontakt med meklar for ytterlegare informasjon.

Bodgjeving

Vi oppmodar alle til å lese Forbrukarinformasjon om bodgjeving før bod vert gjeve. Alle bod og bodforhøgingar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevarar før bod kan formidlast til seljar. Det vert gjort merksam på at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom, og ved aksept av bod er det inngått bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som byr saman er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytt til bodgjevinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID, og vi oppmodar difor alle til å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BOD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle forhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar.

For at boda skal kunne verte handsama og vidareformidla skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også skriftleg akseptere bodet før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfrist på alle bod skal vere minimum 30 minutt, og bodforhøgingar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar

meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml § 6-8 (3). Slike bod vil difor ikkje bli formidla til seljar.

Eigedomsmeklar er i samsvar med eml § 6-8 (6) pålagt å gjennomføre kontroll av bodgjevarane si finansiering. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvarte seljar om risiko knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart bod og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Seljar kan ved vurdering av bod også leggje vekt på andre vilkår og kjøparen sin status som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournal. Andre bodgjevarar kan få utlevert kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Det vert gjort merksam på at bodgjevar også vil vere den som vil stå som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bod er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjon/andel/aksjebustad vil forretningsfører normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding vert normalt sendt frå meklar til forretningsfører same dag som bodaksept.

Lov om kvitvasking

Eigedomsmeklingsføretak pliktar etter lov om kvitvasking å gjennomføre kontrollhandlingar knytte til kjøpar og seljar sin identitet og forhold knytte til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten av dette. For kjøpar må kontroll av legitimasjon skje seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med BankID vert rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske personar (selskap) er part, må eigedomsmeklar også gjennomføre kontroll av kva fysiske personar som kontrollerer selskapet (reelle rettshavarar). Dersom meklar ikkje klarer å gjennomføre pålagde kundetiltak, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar har også plikt til å melde frå om forhold som ikkje er avklarte og framstår som mistenkjelege til Økokrim. Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

Eigedomsmeklar pliktar å gjennomføre undersøkingar av kjøpar sin egenkapital og eventuelt andre forhold knytte til kjøpar. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal betalast inn frå kjøpar sin konto i

norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si eigenerklæring. Kjøpar vert rekna for å vere kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkunnig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha vorte kjend med ved undersøkinga.

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før det vert lagt inn bod.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt over tid vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og det kan ha oppstått skadar. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring ligg innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føreset at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm.

Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

Eigedomsmeklar sin standardkontrakt inneheld mellom anna føresegnar om at dersom det ligg føre vesentleg mishald, har seljar rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

Det vert føreset at heimel til eigedomen vert overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg må det

takast atterhald i bodet. Kjøpar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjer. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar bli forseinka. Kjøpar ber sjølv ansvaret for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnader knytte til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig sal av fast eigedom vert regulert av lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salsoppgåve 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 personopplysningar

Det vert gjort merksam på at føretaket handsamar personopplysningar, og all handsaming skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket handsamar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Det vert gjort merksam på at vi deler dine personopplysningar med offentlege styresmakter i den utstrekning det er nødvendig, og med verksemder som tilbyr tenester for gjennomføring av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæringa på føretaket si heimeside.

Eigar

Eigar er dødsbo etter Bjarthild Slagnes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eigedomen si adresse er Slagnesvegen 137. Matrikkel tilhøyrande eigedomen: gnr. 43, bnr. 8 i Vanylven.

Vårt oppdragsnummer er 196260109.

Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:

Provisjon: 2,0% av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 500,- inkl. mva.
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Visningshjelp: kr. 2 500,- pr. visning.
Grunnbok og elektroniske tenester kr. 1 500,- inkl. mva.

Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Dersom handel ikkje kjem i stand eller oppdraget vert sagt opp, har oppdragstakar krav på rimeleg vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (innhenting av opplysningar, marknadspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle prisar er inkl. mva.

Ansvarleg meklar er Andre Kragset / +47 47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no.

Oppdragstakar si forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Slagnesvegen 137

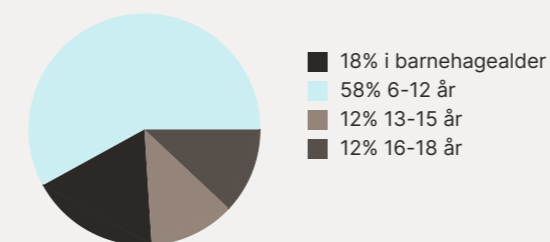
Offentlig transport

🚶 Slagnes kryss	12 min 🚶
Linje 310, 390	1.1 km
✈ Sandane lufthavn	1 t 37 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 42 min 🚶

Skoler

Åheim skule (1-10 kl.)	6 min 🚶
75 elever, 7 klasser	4.9 km
Ulstein vidaregåande skule	1 t 39 min 🚶
550 elever	61.5 km
Herøy vidaregåande skule	1 t 45 min 🚶
301 elever	68 km

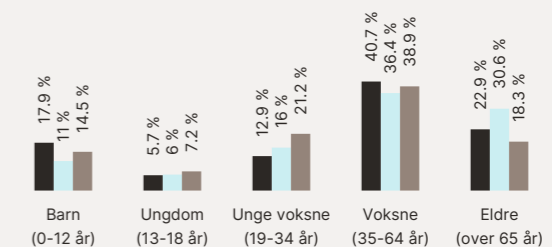
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Slagnes	143	85
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

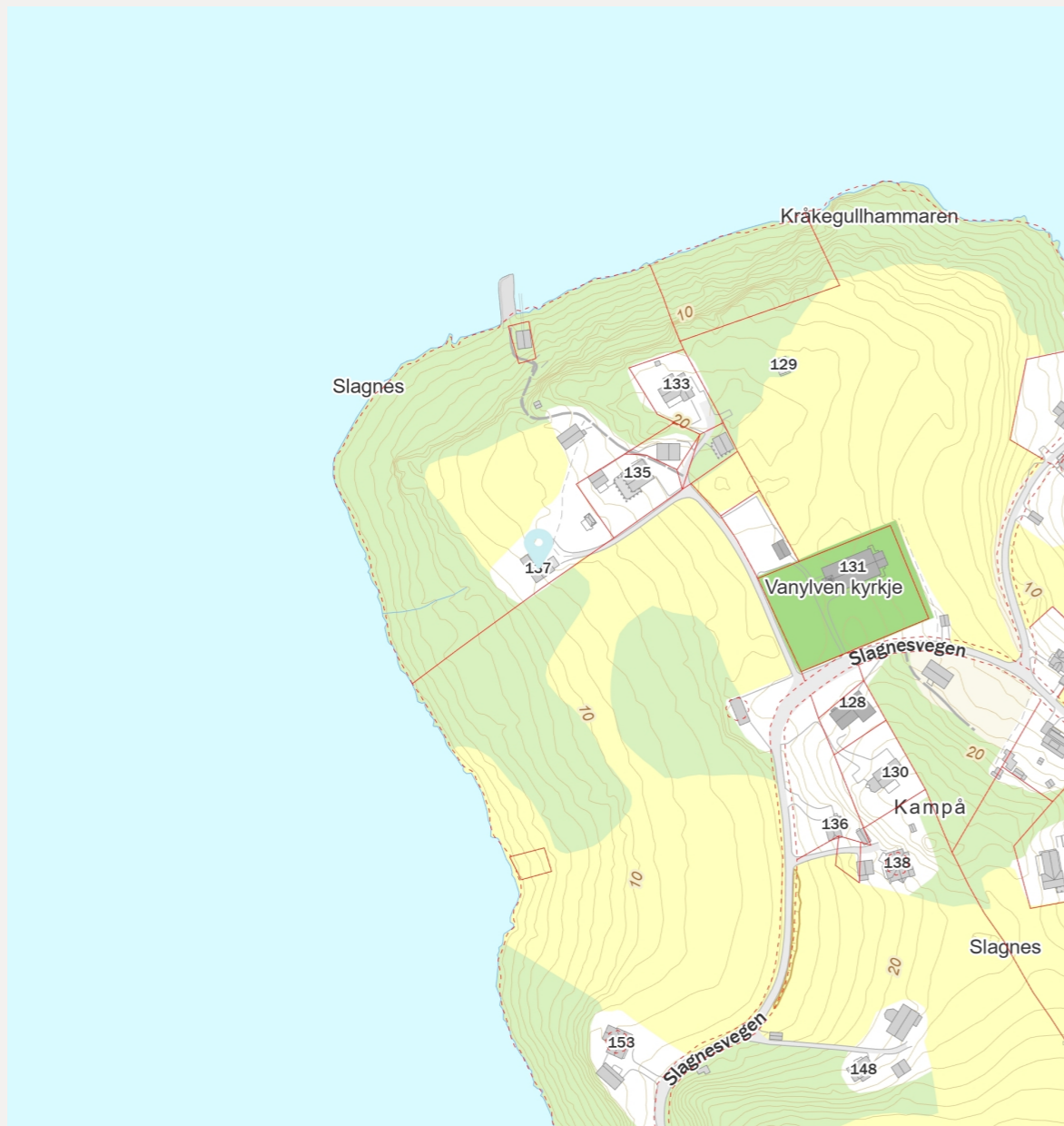
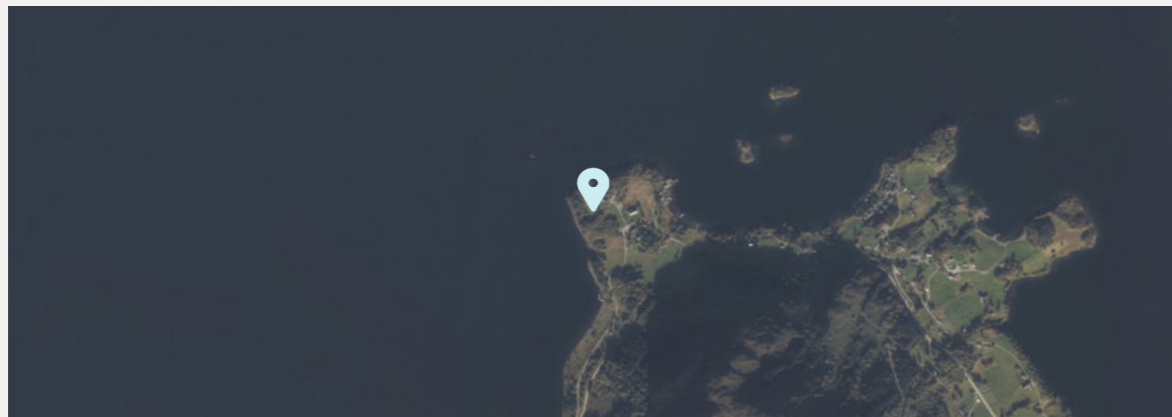
Åheim barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
22 barn	3.5 km
Solsikka barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
55 barn	14.6 km
Stad kommune Selje barnehage (1-5...)	19 min 🚶
47 barn	21.2 km

Dagligvare

Joker Åheim	5 min 🚶
Spar Fiskåbygd	15 min 🚶

Sport

🏃 Olivinhallen, idrettshall	6 min 🚶
Aktivitetshall	4.8 km
🏈 Minibanen v/Åheim Skule	6 min 🚶
Fotball	4.9 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



Tilstandsrapport

Enebolig
 Slagnesvegen 137, 6146 ÅHEIM
 VANYLVEN kommune
 gnr. 43, bnr. 8

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 Rapportdato: 09.06.2026 Oppdragsnr.: 14037-1301 Eiendomsverdi ref nr: VA7819

Autorisert foretak: Ose AS Sertifisert Takstingeniør: Frank Robert Vatne



OSE
Råd som realiserer visjoner

- PLAN OG ARKITEKTUR
- BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
- BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
- TAKST



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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verddivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggeteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Frank Robert Vatne

Frank Robert Vatne
Uavhengig Takstingeniør
frank@oseing.no
905 44 350



Slagnesvegen 137, 6146 ÅHEIM
Gnr 43 - Bnr 8
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA



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 fuktspøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjeplan, oppført i 1990.

Boligen er i hovedsak som fra byggeår, men noen rom er oppgradert og vinduer i underetasjen er skiftet ut.

Boligen fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer, og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det på noen konstruksjoner kan være redusert gjenværende brukstid, og det er eller kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader i nærstående tid eller de neste årene.

I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Bygningens alder tilsier at den ikke tilfredsstillere nyere forskrifter og tekniske løsninger som blir benyttet ved oppføring av boliger i dag.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak konstruksjon med W-takstoler, og taktekkning av betongtakstein.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående bordkledning, malte trevinduer med 2-lags glass og PVC-vinduer med 2 lagsglass.

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, og malt kjellerdør.

Boligen har en veranda med tilkomst fra stue. Verandaen har konstruksjon i form av terrassebord lagt på trebjelkelag, og malt rekkverk av tre.

Utvendig takoverbygg, oppført med sperrer av 48x98, og tekkning av bølgeblikkplater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

I boligens hovedetasje er det belegg på gulv, tapet på vegger med innslag av brystningspanel.

I vindfanget er det synlig betongplate og panel i himling og vegger.

I underetasjen er det belegg og laminat på gulv, trepanel og malte mdf-plater på vegger, og himlingsplater i innvendige tak. Bod har flis på gulv, malte murvegger og malte veggplater. Uinnredet kjellerrom har himlingsplater, synlige murvegger og synlig grovplate.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag, i vindfang er det støpt plate på mark. Mellom etasjene har boligen malt tretrapp med belegg i trinnene.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Grunnmur mot terreng er av lettklinkerstein og er innvendig innforet, isolert og kledd med plater og panel. Grunnmur mot terreng er synlig i uinnredet kjellerrom og i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i hovedetasjen med flislagt gulv, og gulvbelegg i dusjhjørnet. Våtromstapet og malt strie på vegger, himlingsplate i innvendig tak.

Rommet har dusj, toalett, servant, og opplegg til vaskemaskin.

Bad:

Bad i underetasjen med baderomsplater på vegger, våtromsbelegg på gulvet, og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har servant, toalett, og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate, samt flislagt benkeplate.

Det er ikke integrerte hvitevarer, men utsparring for komfyr og oppvaskmaskin.

Over komfyr er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Synlige avløpsrør er av plast.

Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat plassert på kryploft med begrenset tilkomst.

Luft-til-luft varmepumpe, innedel plassert i trappeåpning.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Boligen har grunnmur av lettklinkerstein, utvendig pusset.

På utvendig fasade mot vest er det montert fasadeplater.

Boligen ligger i delvis skrående terreng, hage opparbeidet med 2 nivåer.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	308 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Hagestue

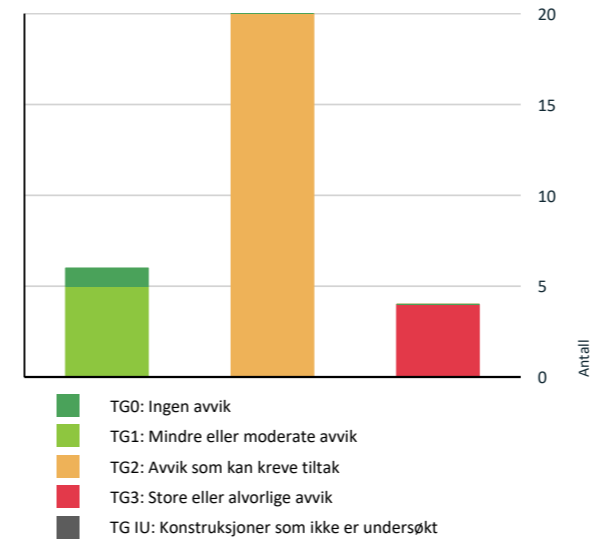
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

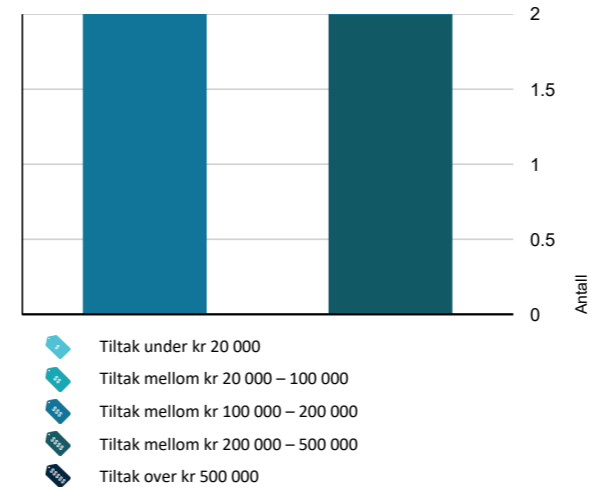
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1990, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1985 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1987 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

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.

Kostnadsestimat som er gitt er for tilsvarende kvaliteter på materialer og tilbake i samme stand som før.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve boligen, ikke hagestue eller låve som har en enkel beskrivelse og kun er overordna vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket, hovedsakelig ved mønet der konstruksjonen var synlig. Det er utført fuktsøk og fuktmåling ved befarings uten å registrere unormale verdier. Det er manglende 2-trinnstetting rundt gjennomføringer i taket.

Det er registrert store mengder avføring etter mus, samt ganger i isolasjonen og i ventilasjonskanaler. Utvendig mangler det vindski på taket til vindfanget, noe som gir tilkomst for fugler og lignende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Det var ikke funksjon på ventilasjonsanlegget ved befarings. Ventilasjonskanaler er sammentrukket, det er ganger etter mus i isolasjon rundt kanaler, og det er rust/irr på aggregatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende tetthet i våtsonen på rommet, og manglende fall.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Takvinkel over vindfang har lavere takvinkel en anbefalt for denne type teking.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er registrert utettheter i blybeslag til pipe.
Det er registrert korrosjon og løst plastbelegg på pipeledning.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Luftingen av kledningen er sperret flere steder, noe som kan redusere konstruksjonens evne til å tørke ut fukt. Det mangler også musesperre bak kledningen, noe som øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren lar seg ikke lukke, da vrideren er ødelagt og døren ikke er korrekt montert.
Hovedytterdøren har flere hakk og småskader som går utover normal slitasje.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Noen av terrassebordene er slitt/oppsprukket.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert lekkasje i overgangen til vindfanget.
Det er usikkerhet knyttet til om takkonstruksjonen har tilstrekkelig dimensjonering med hensyn til spennvidden på taksperrene. Dette bør undersøkes nærmere.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er sprekke i panel i trappen, noen rifter i tapetet, og overflatene er i hovedsak fra byggeåret og fremstår som tilråskomne.

! 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.
Det er avvik:

På stue/kjøkken er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet. På soverom er det målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet.
Høydeforskjellene på soverom i underetasjen er innenfor 10 mm gjennom rommene.

Det er registrert knirk i gulvet ved gangtrafikk.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
Det er avvik:

Det er benyttet dampspærre på vegg mot terreng, dette er en ikke anbefalt løsning.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom og uinnredet kjellerrom har skader utover normal slitasje.
Dør til bod tar i karm.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert aktivitet etter mus (se pkt. takkonstruksjon/loft) og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller, og andre konstruksjoner må skiftes ut.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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 > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert en sprekke/riss i pussjiktet ved sørlig hjørne, ukjent om denne er gjennomgående.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler noen fronter, har noe slitasje, og mangler noen bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken i dag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og 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.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takvinkel over vindfang har lavere takvinkel en anbefalt for denne type tekking.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

For lav takvinkel i forhold til anbefalingene kan medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det var ikke tegn til dette på befaringstidspunktet, men tilstanden bør følges opp jevnlig.

Tidspunktet for utskiftning av taktekking nærmer seg, men eksakt tidspunkt for når dette må gjøres er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden nøye for å unngå skader på bygningen.

Rengjøring og fjerning av mose bør utføres for å redusere risikoen for frostsprengning og ytterligere slitasje på takstein. Overflatebehandling av taksteinen kan være med på å forlenge brukstiden av denne.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er registrert utettheter i blybeslag til pipe.
Det er registrert korrosjon og løst plastbelegg på pipeledning.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Blybeslaget må skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Rust på tynnplater bør behandles, eller pipeledningen bør skiftes ut, for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på materialene.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Luftingen av kledningen er sperret flere steder, noe som kan redusere konstruksjonens evne til å tørke ut fukt. Det mangler også musesperre bak kledningen, noe som øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen for å redusere risiko for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen. Musesperre må monteres for å hindre inntrenging av skadedyr. Regelmessig vedlikehold, som maling, må påregnes for å opprettholde kledningens levetid.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med W-takstoler, tilkomst til kryp loft via luke på gang. Det er ikke utlagt gulv på kryptofte som begrenser tilkomst. Kryptofte er derfor i hovedsak kun undersøkt i fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket, hovedsakelig ved mønet der konstruksjonen var synlig. Det er utført fuktsøk og fuktmåling ved befarings uten å registrere unormale verdier.

Det er manglende 2-trinnstetting rundt gjennomføringer i taket.

Det er registrert store mengder avføring etter mus, samt ganger i isolasjonen og i ventilasjonskanaler. Utvendig mangler det vindski på taket til vindfanget, noe som gir tilkomst for fugler og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt 2-trinnstetting rundt alle gjennomføringer, og mønetettebånd bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og videre fuktskader.

Manglende vindski på taket til vindfanget bør monteres for å hindre tilkomst for fugler og andre dyr, samt for å beskytte takkonstruksjonen mot vær og vind.

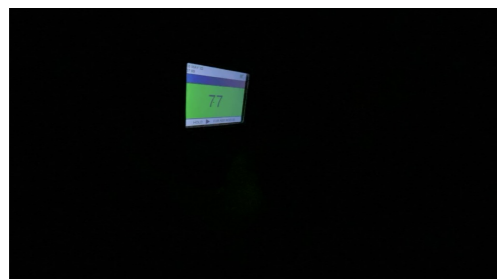
Det er registrert aktivitet etter mus, og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjonene. Isolasjon på kryptofte bør skiftes ut. Nærmere undersøkelser må utføres for å kartlegge skadeområdet, da det ikke kan utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller og andre konstruksjoner også må skiftes ut. Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater eller skifte av utvendig kledning.

Videre må boligen sikres for å hindre videre tilkomst for skadedyr.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og ytterligere skader fra skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I boligens hovedetasje er det malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 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.

Utskiftning av alle vinduer i hovedetasjen må påregnes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, fuktinntrengning og videre forringelse av vinduene.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - underetasje

Beskrivelse

I boligens underetasje er det PVC-vinduer med 2 lagsglass fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, og malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren lar seg ikke lukke, da vrideren er ødelagt og døren ikke er korrekt montert. Hovedytterdøren har flere hakk og småskader som går utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kjellerdør og hovedytterdør bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Manglende utbedring kan føre til varmetap, økt risiko for fuktskader, samt redusert sikkerhet og komfort i boligen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en veranda med tilkomst fra stue.
Verandaen har konstruksjon i form av terrassebord lagt på trebjelkelag, og malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen av terrassebordene er slitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Noen av terrassebordene bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig takoverbygg, oppført med sperrer av 48x98, og tekking av bølgeblekkplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert lekkasje i overgangen til vindfanget.

Det er usikkerhet knyttet til om takkonstruksjonen har tilstrekkelig dimensjonering med hensyn til spennvidden på taksperrene. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje i overgangen til vindfanget bør utbedres for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Takkonstruksjonens dimensjonering og spennvidde bør vurderes nærmere for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre risiko for konstruksjonssvikt.



INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

I boligens hovedetasje er det beleg på gulv, tapet på vegger med innslag av brystningspanel.
I vindfanget er det synlig betongplate og panel i himling og vegger.

I underetasjen er det beleg og laminat på gulv, trepanel og malte mdf-plater på vegger, og himlingsplater i innvendige tak.

Bod har flis på gulv, malte murvegger og malte veggplater.

Uinnredet kjellerrom har himlingsplater, synlige murvegger og synlig grovplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i panel i trappen, noen rifter i tapetet, og overflatene er i hovedsak fra byggeåret og fremstår som tilårskome.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med overflateoppussing på flere av rommene.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag, i vindfang er det støpt plate på mark.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport

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.
- Det er avvik:

På stue/kjøkken er det målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet. På soverom er det målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet. Høydeforskjellene på soverom i underetasjen er innenfor 10 mm gjennom rommene.

Det er registrert knirk i gulvet ved gangtrafikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Ved eventuell oppussing eller renovering kan slike tiltak vurderes.

Tiltak for å redusere knirk i gulvflater kan være aktuelt, spesielt i områder med mye gangtrafikk. Ujevnheter og knirk kan over tid føre til økt slitasje.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

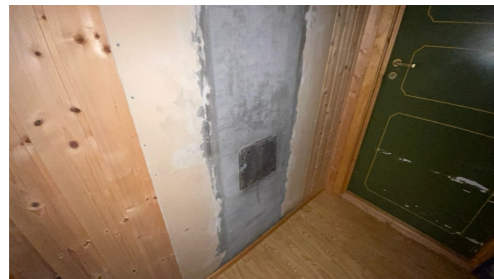
Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt betonggulv mot grunn, med overflater av belegg, laminat, samt synlig betong. Grunnmur mot terreng er av lettklinkerstein og er innvendig innforet, isolert og kledd med plater og panel. Grunnmur mot terreng er synlig i uinnredet kjellerrom og i bod.

Hulltaking er foretatt i bakvegg mot terreng under trapp, måling med pigg i bunnsvill viste 14% og tørt. Merk at dette er en stikkprøvekontroll og at det er saltutfelling på synlige murvegger andre steder i kjelleren. Saltutfelling er et tegn på fukt og vi kan ikke utelukke at det er fukt i treverk andre steder enn der vi har gjort stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er benyttet dampsperre på vegg mot terreng, dette er en ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utskiftning av veggoverflater i rom mot terreng anbefales det å fjerne dampsperran, da bruk av dampsperre på vegg mot terreng kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader over tid.

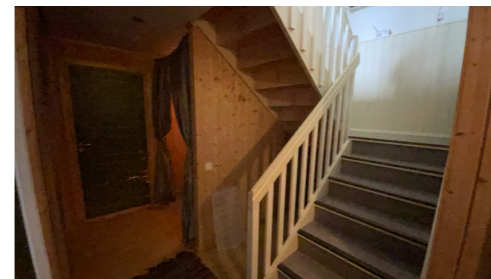
Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene har boligen malt tretrapp med belegg i trinnene.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom og uinnredet kjellerrom har skader utover normal slitasje. Dør til bod tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Lokal utbedring eller utskifting av dører med skader utover normal slitasje bør påregnes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dør til bod bør justeres for å unngå økt slitasje og sikre normal bruk. Manglende utbedring kan føre til at dørene blir vanskeligere å bruke og at skadene forverres over tid.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er observert musefelle i bod i underetasjen, dette er i tillegg til registrert aktivitet på kryploftet. Dette kan tyde på at det har vært aktivitet av mus i andre deler av boligen utover kryploftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert aktivitet etter mus (se pkt. takkonstruksjon/loft) og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller, og andre konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av konstruksjonene må foretas for å avdekke omfanget av skader etter mus, samt utbedring av eventuelle skader.

Som skadeforebyggende tiltak anbefales det å undersøke og forbedre konstruksjonene for å eliminere adkomstmuligheter for gnagere, herunder kontroll og tetting av mulige åpninger under bjelkelag, langs bordkledning, i og ved mur, samt sikring av ventilasjonsåpninger og rørgjennomføringer etc. Montering av musebånd eller tilsvarende under bordkledning/hjørnebord bør vurderes.

Det er også viktig å fjerne næringsgrunnlag for gnagere på eiendommen og i nærområdet.

Konsekvensen av manglende tiltak er at skadeomfanget kan øke, og det kan oppstå skjulte skader i konstruksjonene. Omfanget er per i dag ukjent og må undersøkes nærmere, det er derfor ikke mulig å beskrive hva estimatet gjelder, men en må se på estimatet som en første gangs avsetning som kanskje må endres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i hovedetasjen med flislagt gulv, og gulvbelegg i dusjhjørnet. Våtromstapet og malt strie på vegger, himlingsplate i innvendig tak. Rommet har dusj, toalett, servant, og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende tetthet i våtsonen på rommet, og manglende fall.

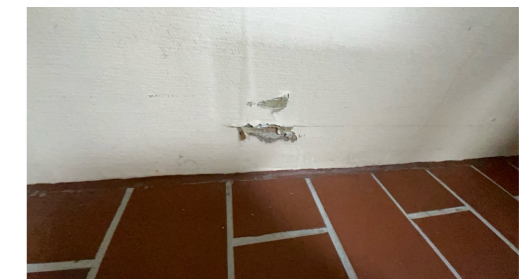
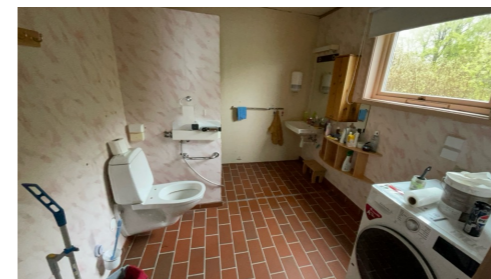
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt, våtsoner og fall bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da rommet ikke vil tåle normal bruk eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusj, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen gav ingen utslag, dvs. fuktnivå under 7 % og tørt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasjen med baderomsplater på vegger, våtromsbelegg på gulvet, og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har servant, toalett, og dusj.

Veggoverflater er fornyet med nye baderomsplater i 2024, men røropplegg, sluk, og tettesjikt/belegg på gulv er fra byggeår. Med bakgrunn i alder på disse gies en samlet TG3 på våtrommet.

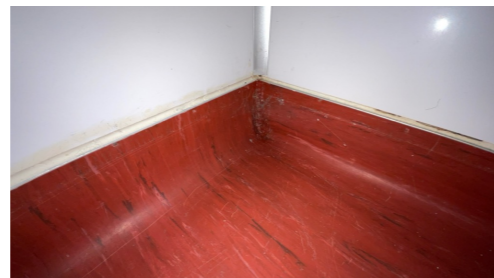
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

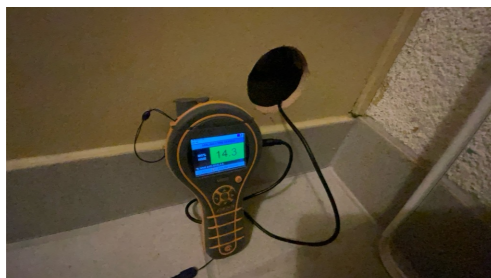


KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på tilstøtende rom bak dusj, fuktmåling er tatt i bunnsvill uten å påvise unormale forhold, målingen viste 14 % og tørt.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate, samt flislagt benkeplate. Det er ikke integrerte hvitevarer, men utsparring for komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler noen fronter, har noe slitasje, og mangler noen bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med fornying/oppgradering av kjøkkenet



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over komfyr er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag og det ikke var symptomer på funksjonssvikt ved befaring, men skader kan plutselig oppstå på eldre vannrør av kobber.

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, og det vil være naturlig med utskiftning av vannrør i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer plutselig kan oppstå som følge av elde/slitasje, noe som kan føre til skader på nærliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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.

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat plassert på kryptloft med begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Det var ikke funksjon på ventilasjonsanlegget ved befaring. Ventilasjonskanaler er sammentråkket, det er ganger etter mus i isolasjon rundt kanaler, og det er rust/irr på aggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

Hele ventilasjonsaggregatet med tilhørende ventilasjonskanaler bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inn klima. Manglende funksjon og skader på anlegget medfører risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, innedel plassert i trappeåpning.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer.

Anlegget er kun visuelt vurdert der dette er synlig og i sikringskapet, det kan derfor ikke utelukkes at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

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.

1990

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på el-anlegget, anbefales det en utvidet tilstandskontroll av el-anlegget i boligen.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve dreneringen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig. Kamerainspeksjon og eventuell spyling av drensrør kan avdekke avvik og forlenge brukstiden.

Konsekvensen av gammel drenering er økt risiko for funksjonssvikt med påfølgende fuktinntrengning i underetasjen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av lettklinkerstein, utvendig pusset. På utvendig fasade mot vest er det montert fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert en sprek/riss i pussjiktet ved sørlig hjørne, ukjent om denne er gjennomgående.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekk/riss bør tettes for å unngå fuktinntrenging og påfølgende frostsprenging, som kan føre til løs puss og ytterligere skader på grunnmuren.



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger i delvis skrående terreng, hage opparbeidet med 2 nivåer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue oppført med laftet veggpanel, sperretak med trod og papptekking. Innvendig er det malte vegger og gulvbelegg. Hagestuen har stor veranda som er delvis overbygget.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Låve med 2 etasjer, oppført med grunnmurer av sparebetong, etasjeskille av tre, vegger av grindverk med utvendig stående bordkledning og bølgeblikkplater. Åstak-konstruksjon med tekking av bølgeblikkplater. I underetasjen er det varierende takhøyde.

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 172 m²/172 m²	Markedsverdi Kr 2 400 000
<i>Enebolig:</i> Vindfang, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Uinnredet kjellerrom, Bad, Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Hagestue, Låve <i>Bruksareal andre bygg:</i> 136 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 200 000	Markedsverdi 2 400 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 2 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området. Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgivning etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Korsneset 48 ,6146 ÅHEIM 121 m ² 1998 3 sov	14-11-2018	1 990 000	1 850 000		1 850 000	15 289
2 Vanylvsvegen 2871 ,6146 ÅHEIM 130 m ² 1963 4 sov	23-01-2025	1 790 000	1 660 000		1 660 000	12 769
3 Skansen 11 ,6143 FISKÅ 151 m ² 1974 6 sov	24-10-2024	1 900 000	1 850 000		1 850 000	11 562
4 Vanylvsvegen 3102 ,6146 ÅHEIM 157 m ² 1962 3 sov	07-04-2025	2 150 000	2 400 000		2 400 000	11 268
5 Korsneset 31 ,6146 ÅHEIM 219 m ² 1987 6 sov	03-04-2025	3 100 000	2 950 000		2 950 000	10 573
6 Øvre Torvika 13 ,6146 ÅHEIM 127 m ² 1989 3 sov	14-11-2022	1 150 000	1 340 000		1 340 000	10 551
7 Skulevegen 4 ,6143 FISKÅ 218 m ² 1961 6 sov	05-05-2025	1 350 000	1 550 000		1 550 000	8 708
8 Vanylvsvegen 2873 ,6146 ÅHEIM 186 m ² 1964 7 sov	05-05-2024	1 850 000	1 450 000		1 450 000	7 796

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyr	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi hagestue inkludert frdrag.	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	50 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi for låve inkludert frdrag.	Kr.	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

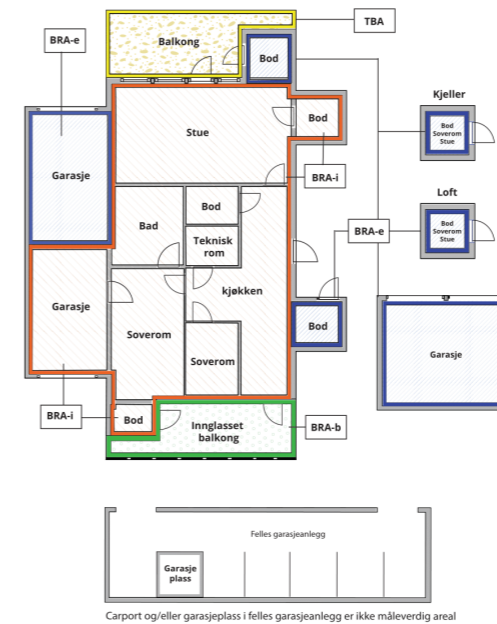
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95			95	7
Kjeller	77			77	
SUM	172				7
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, gang, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	23
SUM		7			23
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		70		70	
Underetasje		59		59	
SUM		129			
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	
Underetasje		Annet, annet 2, annet 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Frank Robert Vatne	Takstingeniør
	Hildegunn Teige	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	43	8		0	40323.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slagnesvegen 137

Hjemmelshaver

Slagnes Bjarthild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Slagneset i Vanylven kommune, ca. 25 km fra Fiskå og ca. 5 km fra Åheim.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Ukjent om veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Deler av eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Boligtomten er opparbeidet med asfaltert tun, overbygget uteområde, hage med plen, og hagestue.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026	Eiendommen selges som dødsbo, egenerklæring er utfylt av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VA7819>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slagnesvegen 137, 6146 ÅHEIM

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slagnesvegen 137	Slagnesvegen 137	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen vart oppført i 1991

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Teige, Hildegunn

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Arstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det vart lagt på nye våtromsplater vegg på bad i kjeller.

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

Beskriv feilen og omfanget

Har lekket fra taket og kommet litt skade i taket i gangen hovedetasje. Dette er sett på og ordnet av Vidar Hellebust.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Arstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alle vindu i kjeller er byttet. Vart gjort av Arvid Slagnes og Gunnar Slagnes.

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vore ein del mus på kryploftet.

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 sjananse 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 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

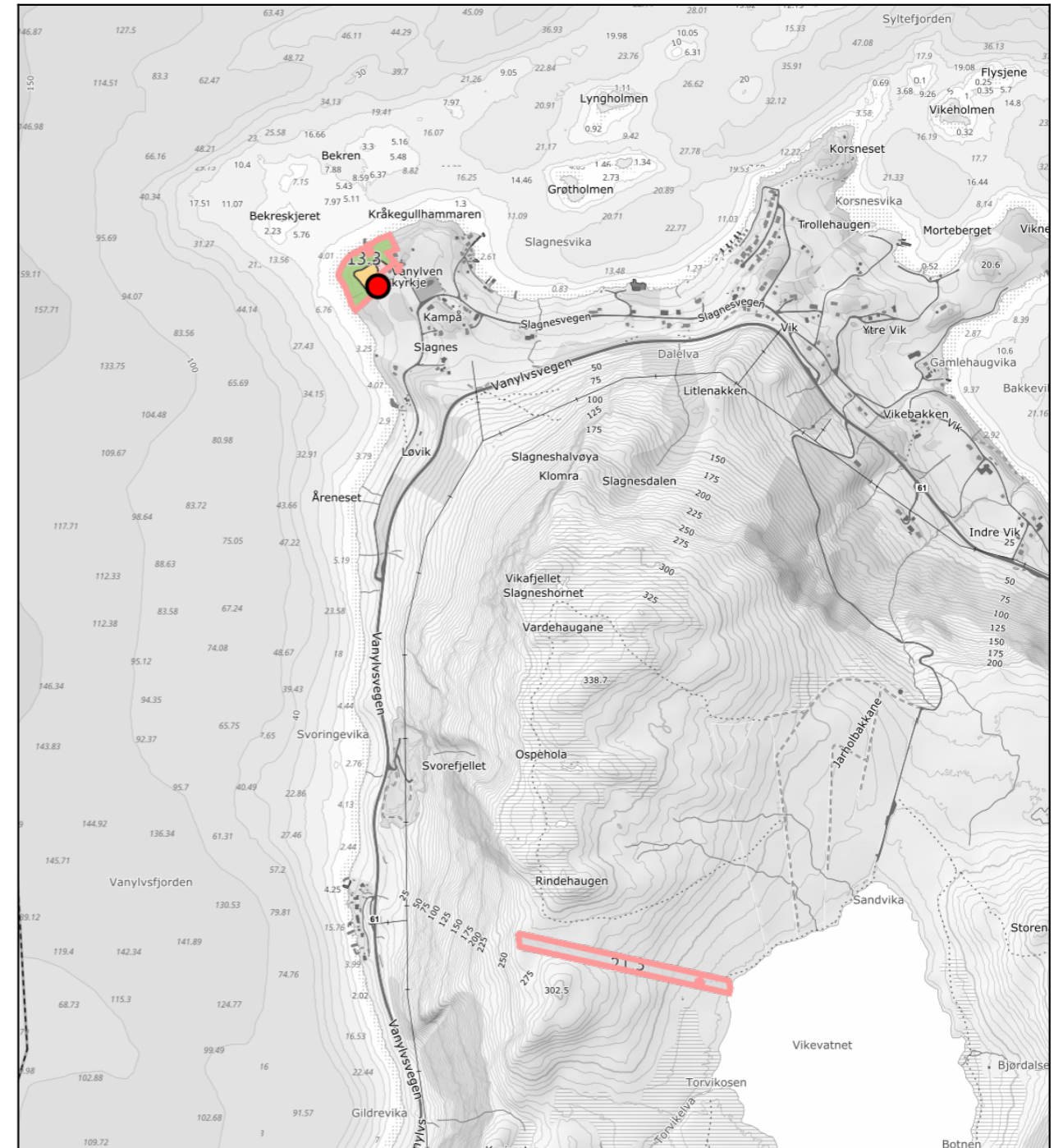
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

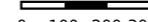


Forsikringsnummer 44059415

Egenerklærings skjema

Name: **Hildegunn Teige** Date: **2026-06-02**

Identification:
 Hildegunn Teige



<p>0 100 200 300m</p> <p>Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 11.06.2026 15:35</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 11.06.2026 15:34</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING AREALTALL (DEKAR)</p>		<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>
	<p>Fulldyrka jord 2.8</p> <p>Overflatedyrka jord 0.0</p> <p>Innmarksbeite 0.0 2.8</p> <p>Produktiv skog * 13.3 13.3</p> <p>Annet markslag 21.4</p> <p>Bebygd, samf., vann, bre 2.8 24.2</p> <p>Ikke kartlagt 0.0 0.0</p> <p>Sum 40.3 40.3</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	
<p>GÅRDSKART 1511-43/8/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 43/8/0</p>	<p></p>		<p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p> <p>● Driftsenterpunkt</p>
<p> This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))</p>			
<p> NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>			



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.06.2026 15:36
 Eiendomsdata verifisert: 11.06.2026 15:34

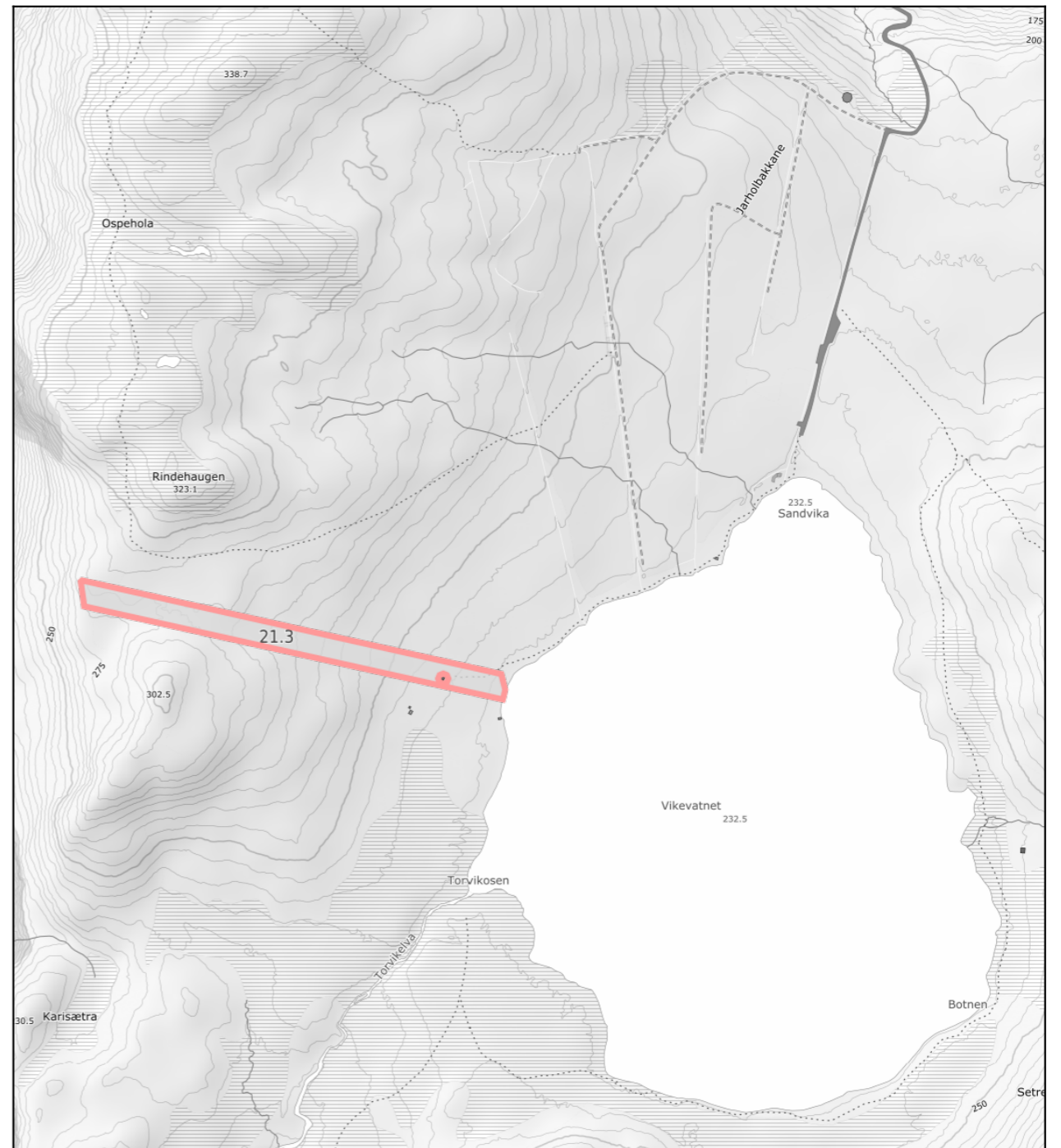
GÅRDSKART 1511-43/8/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 43/8/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	2.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	2.8
	Produktiv skog *	13.3	13.3
	Annet markslag	21.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.8	24.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	40.3	40.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 11.06.2026 15:37
 Eiendomsdata verifisert: 11.06.2026 15:34

GÅRDSKART 1511-43/8/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 43/8/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	2.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	2.8
	Produktiv skog *	13.3	13.3
	Annet markslag	21.4	
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.8	24.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	40.3	40.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
 Eiendomsgrenser
 Driftssenterpunkt





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 eiegdom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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 budforhøvelser, 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 budgiverne 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260109

Adresse: Slagnesvegen 137, 6146 ÅHEIM

Betegnelse: GNR 43, BNR 8 i 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 besøkt 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 12.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& KRAGSET
PARTNERS**

 kragseteigedom.no