Vanylvsvegen 2006

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Vanylvsvegen 2006

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Planskisser

38

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Vanylvsvegen 2006

Eit innhaldsrikt småbruk med flott beliggenheit ved Syltefjorden. Her bur du fint til mellom mektige fjell og ein fiskerik fjord, med flott fjordutsikt og gode moglegheiter for fiske, båtliv og turar.

Eigedomen omfattar om lag 541 dekar. Om lag 51 dekar er fulldyrka jord, medan samla jordbruksareal er om lag 62 dekar. Eigedomen har vel 50 meter strandlinje, naust med båtopptrekk og eiga stød, i tillegg til part i hjortejakt.

På det innhaldsrike tunet finn ein våningshus, driftsbygning, to garasjar og eit koseleg eldhus. Våningshuset byr mellom anna på to stover, kjøken, grovkjøken, fleire soverom og to bad. Driftsbygninga har om lag 440 m² BTA over to plan og blir i dag brukt til lager.

Eigedomen er konsesjonspliktig og kjøpar må pårekne bu- og driveplikt.

Realiser småbruksdraumen i dag.
Velkomen til visning! Hugs påmelding!

Vanylvsvegen 2006

Prisantydning	1 690 000
Omkostningar	43 340
Totalt BRA	153 m²
BRA-I	153 m²
TBA	6 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Landbrukseigedom
Tomteareal	540 800 m²
Byggeår	1900



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

& KRAGSET PARTNERS
Kyrkjegata 13 6100 Volda





Her får du eit innhaldsrikt tun med våningshus, driftsbygning, eldhus, uthus og naust – fint samla mellom fjorden og fjellet.



Vedomnen gir god varme, medan dei store vindauga slepper inn lyset og utsikta mot Syltefjorden.



Stova er romsleg og lett å møblere – her er det god plass til både sofagruppe anna møblement





Frå stova har du flott utsikt over Syltefjorden – eit utsyn som følgjer deg vidare inn mot kjøkenet og spiseplassen.



Kjøken med god plass til spisebord.



Kjøkenet har godt med skap-, skuffe- og benkeplass.



Kjøkeninnreiing med profilerte frontar og benkeplate av laminat.





Grovkjøken med ekstra innreiing og oppbevaringsplass.





Lyst og romsleg bad/vaskerom på hovudplan.

På hovudplan har ein 2 soverom.









God storleik på
alle soverom







Underetasjen er i dag brukt som lagerareal i tillegg til at der er eit enkelt bad.







Garasje/uthus nordvest for våningshuset – om lag 20 m² BTA.



Praktisk uthus/vedhus i bakkant av tunet





Romsleg og
velhalde
driftsbygg

Driftsbygninga har
tidlegare vore
nytta som
storfefjøs og blir i
dag nytta til lager.

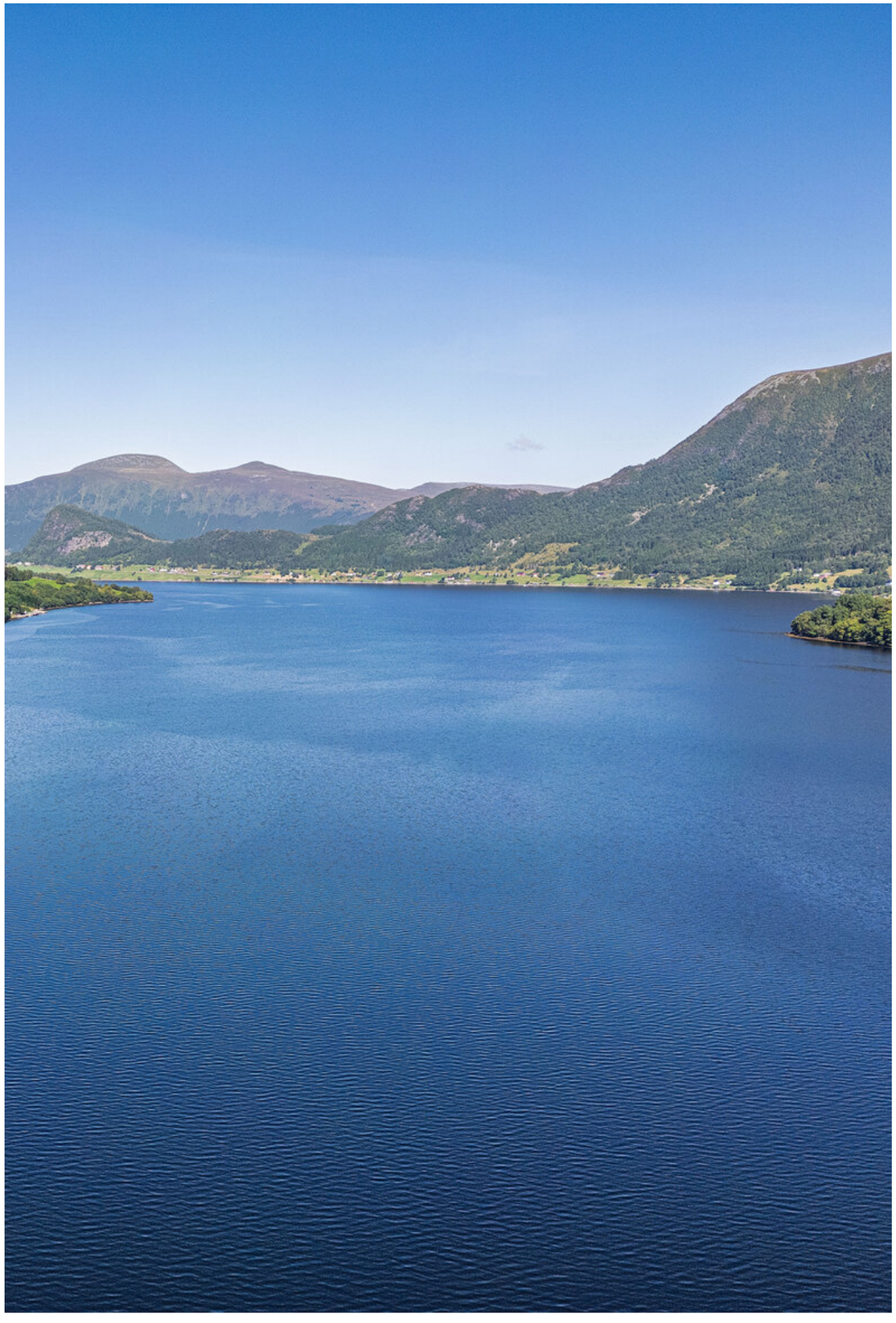


Ein innhaldsrik eigedom med vel 50m strandlinje





Naustet ligg klart ved Syltefjorden – perfekt når du vil ta båten ut og prøve fiskelykka.



Syltefjorden er ein fiskerik fjord med fine moglegheiter for fiske og båtliv.



Om lag 51 dekar er fulldyrka jord, hovudsakleg ved og kring tunet.



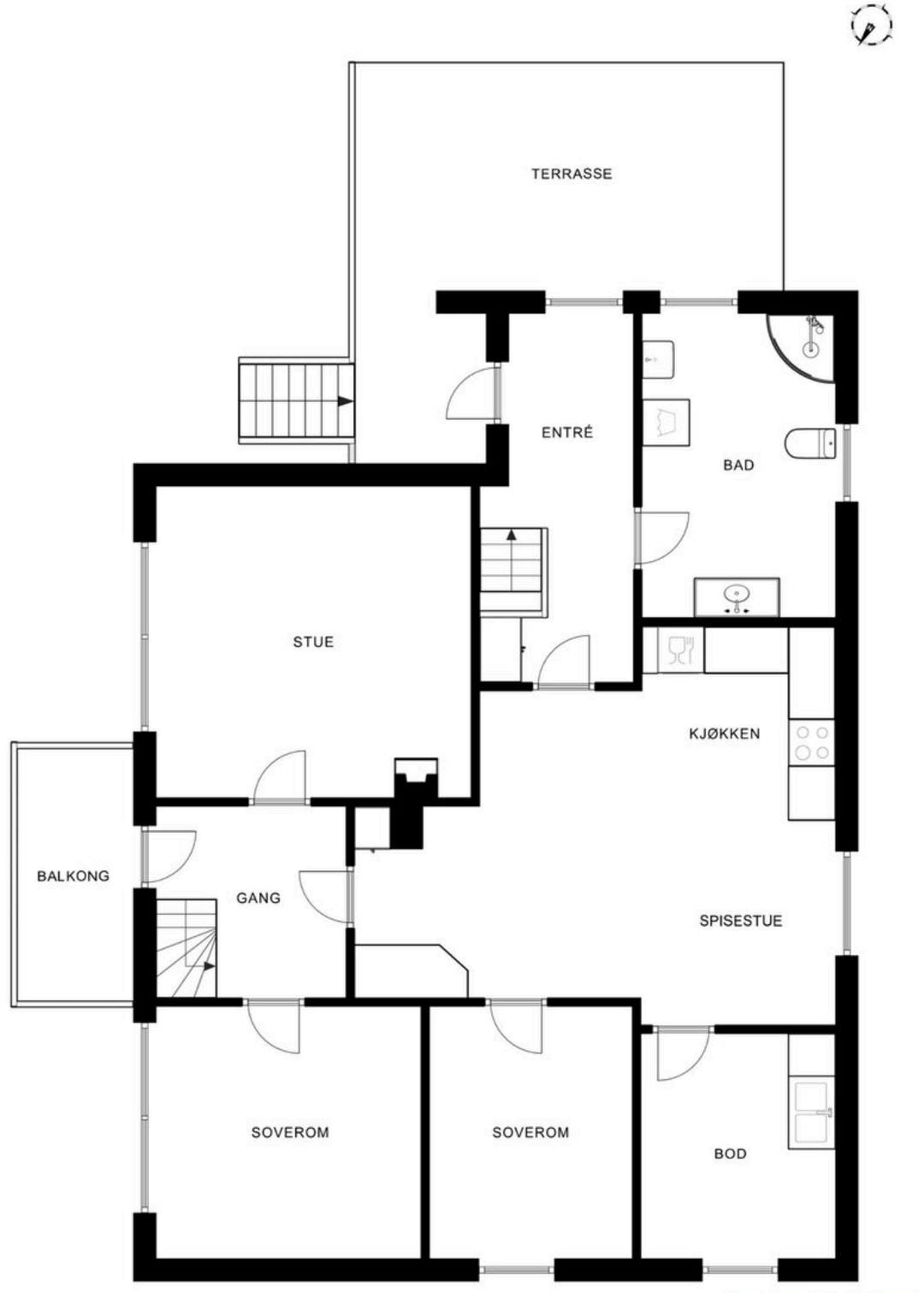
Eigedomen omfattar totalt om lag 541 dekar.



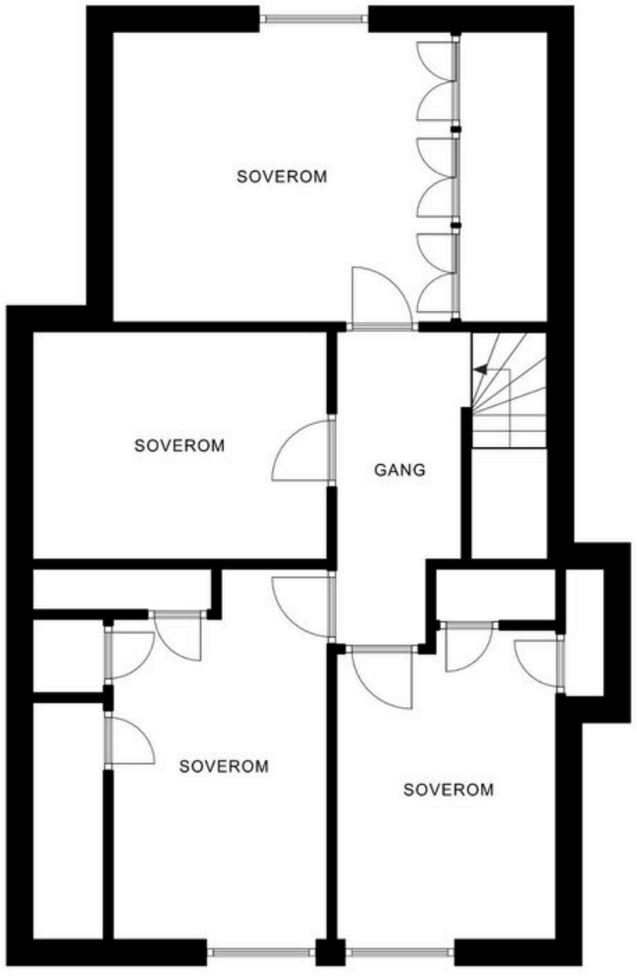
Tunet med våningshus, driftsbygning og fleire tilleggsbygg.

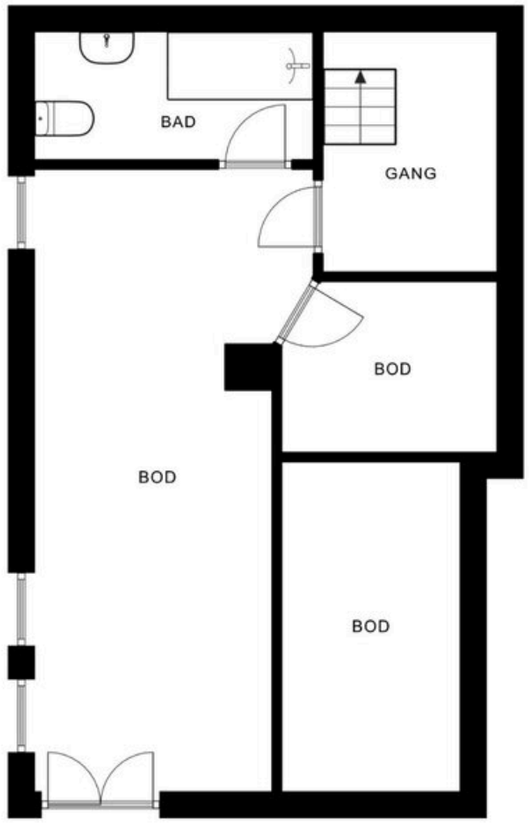
Velkomen til visning – realiser småbruksdraumen i dag!

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.





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

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

Eiendommen

Areal
Totalt bruksareal: 153,0 m²
BRA-i: 153,0 m²
BRA-e: m²
BRA-b: m²

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet ligg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil desse areala normalt ikkje vere eigde av bustaden, dei er berre disponerte på salstidspunktet. Arealet kan til dømes omdisponerast av styret i ettertid. BRA-b: Innglasa balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med låg himlingshøgd.

Sjå vedlagd tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areala er målte opp av bygningssakkunnig og ikkje kontrollerte eller målte opp av eigedomsmeklar. Areala er oppgjevne i samsvar med NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygningar.

Beskriving
Velkomen til Vanylvsvegen 2006 – eit innhaldsrikt småbruk med flott beliggenheit ved Syltefjorden. Her bur du fint til mellom mektige fjell og ein fiskerik fjord, med flott fjordutsikt og gode moglegheiter for fiske, båtliv og turar.

Eigedomen omfattar om lag 541 dekar. Om lag 51 dekar er fulldyrka jord, medan samla jordbruksareal er om lag 62 dekar. Eigedomen har vel 50 meter strandlinje, naust med båtopptrekk og eiga stød, i tillegg til part i hjortejakt.

På det innhaldsrike tunet finn ein våningshus, driftsbygning, to garasjar og eit koseleg eldhus. Våningshuset byr mellom anna på to stover, kjøken, grovkjøken, fleire soverom og to bad. Driftsbygninga har om lag 440 m² BTA over to plan og blir i dag brukt til lager.

Eigedomen er konsesjonspliktig og kjøpar må pårekne bu og driveplikt.

Realiser småbruksdraumen i dag.
Velkomen til visning! Hugs påmelding!

Beliggenheit
Eigedomen ligg fint og landleg til i Syltefjorden i Vanylven kommune, med gode lys- og utsynstilhøve frå tunet. Området byr på rolege omgjevnader og nærleik til naturen, samstundes som det er om lag 9 km til kommunesenteret Fiskå og om lag 10 km til Åheim. Eigedomen har del i hjortejakt som er organisert i fellesskap med naboar, og dei store skog- og utmarksareala gir gode høve for turar og friluftsliv.

Innhald
Våningshuset går over tre plan og inneheld:

Hovudetasje: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøken, bod, gang, soverom, stove og stove 2.

Andre etasje: Gang, tre soverom og bod.

Underetasje: Bad og to boder.

Eigedomen har i tillegg driftsbygning, to garasjar, eldhus, naust og vårfjøs. Sjå landbrukstakst og tilstandsrapport for nærare omtale.

Standard
Våningshuset har ein tradisjonell og funksjonell planløysing over tre plan. Overflatene er frå byggjeåret og seinare fornyingar, og har normal standard sett i lys av alder og fornyingsår.

Innvendige overflater:

Golv:
I hovudsak laminat, golvbelegg og teppe. Underordna rom har mellom anna betonggolv og ubehandla golvoverflater.

Veggar:
I hovudsak tapet, trepanel og måla plater. Underordna rom har mellom anna ubehandla veggplater.

Himling:
I hovudsak måla plater, himlingsplater og trepanel.

Sjå tilstandsrapporten for utfyllande informasjon.

Tilkomst
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg. Sjå vedlagt vegstatuskart i salsoppgåva.

Parkering
Gode parkeringsmoglegheiter på tunet og i dei to garasjane.

Diverse
Eigedomen har fleire bygg med ulike bruksområde. Driftsbygningen er på om lag 440 m² BTA og vert i dag nytta til lager. I tillegg er det to garasjar, eldhus, naust og vårfjøs. Bygga utover våningshuset er ikkje tilstandsvurderte, og interessentar vert oppmoda om å undersøkje dei grundig.

Ifølgje landbrukstaksten har eigedomen del i hjortejakt, organisert i fellesskap med naboar. Dei siste åra har retten svart til om lag eitt hjortedyr som del av felles kvote. Opplysningane om jaktkvote kan variere frå år til år.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) frå tilstandsrapport
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjevne tilstandsgrad 3:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteinar over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft
- Utvendig > Takkonstruksjon/utvendige delar
- Utvendig > Ytterveggar/veggkonstruksjon
- Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Innvendig > Overflater – golv
- Innvendig > Overflater – veggar og himlingar
- Innvendig > Etasjeskilje og berande konstruksjonar
- Innvendig > Rom under terreng (kjellar/underetasje)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundament
- Tomteforhold > Forstøtningsmurar
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generelt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggjande konstruksjonar våtrom

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjevne tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Balkongar, verandaer, takterrassar og altanar
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevjande insekt
- Tekniske installasjonar > Innvendige vassleidningar
- Tekniske installasjonar > Innvendige avløpsrøyr
- Tekniske installasjonar > Ventilasjon
- Tekniske installasjonar > Varmtvassberedar/tank
- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Overflater, veggar og himling
- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Overflater golv
- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Type vasstett sjikt/membran og usikker framtidig funksjon
- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringar i golv og veggar
- Kjøken > Hovudetasje > Kjøken > Overflater og innreiing
- Kjøken > Hovudetasje > Kjøken > Avtrekk

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjevne tilstandsgrad IU:

- Våtrom > Hovudetasje > Bad/vaskerom > Tilliggjande konstruksjonar våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospektet for utvida informasjon.

Byggjemåte
Våningshuset er oppført med golv på grunn av betong og etasjeskilje av trebjelkelag. Taket er tekt med asfaltshingel og skiferstein. Bustaden har mursteinspipe med vedomn, samt eldre vedomn på kjøkenet. Sjå tilstandsrapporten for nærare omtale av byggjemåte og konstruksjonar.

Dei øvrige bygningane på eigedomen er ikkje tilstandsvurderte. Sjå landbrukstaksten for nærare omtale.

Tomt
Eigedomen omfattar om lag 540,8 dekar fordelt på fleire teigar. Ifølgje NIBIO-kartdata er arealet fordelt på om lag 50,9 dekar fulldyrka jord, 11,5 dekar innmarksbeite, 61,6 dekar produktiv skog, 412,1 dekar uproduktiv skog og utmark, samt 4,7 dekar anna areal. Hovuddelen av den dyrka jorda ligg ved og rundt tunet, og dei fleste skifta har normalt god arrondering for området. Tunet ligg fint til med gode lys- og utsynstilhøve.

Ferdigattest/bruksløyve
Bygninga er oppført før 1965. Det finst difor ikkje mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Kommunen kan heller ikkje sjå å ha motteke nyare søknad om tilbygg, påbygg eller vesentlege bruksendringar.

Det føreligg teikningar for tilbygget frå omkring 2000, og desse samsvarar med løysinga som er bygd. Teikningar for bustaden elles føreligg ikkje. Meklar har difor naturleg nok ikkje kontrollert om rominndeling og bruk samsvarar med eventuelt omsøkt bruk. På grunn av manglande teikningar er det knytt uvisse til dette. Kjøpar overtek ansvar og risiko for forholdet.

Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkte før 1. januar 1998, jf. plan- og bygningslova § 21-10 femte ledd.

Høve til utleige
Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i utgangspunktet leigast ut. Utleige må skje i samsvar med gjeldande regelverk og eventuell buplikt.

Oppvarming / energiforbruk
Bustaden har elektrisk oppvarming og vedfyring. Det er mursteinspipe med vedomn, samt eldre vedomn på kjøkenet.

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruk førre år var kWh. Energiforbruket er opplyst av seljar og vil variere frå husstand til husstand.

Tekniske installasjonar og VVS
Bustaden har røyr-i-røyr-system med samlestokk plassert i underetasjen. Varmtvasstank, sikringsskap og tekniske installasjonar er plasserte i bod/mindre teknisk rom i underetasjen. Sjå tilstandsrapporten for nærare omtale av tekniske installasjonar og VVS.

Utrekna totalpris
Prisantyding kr 1 690 000,-

I tillegg til prisantydinga og eventuell fellesgjeld kjem følgjande kostnader:

42 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

1 733 600,- Totalpris inkl. kostnader og fellesgjeld

Det ovanfor nemnde føreset at eigedomen vert seld til prisantydinga, og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 6 399,- for 2026.

Kommunen opplyser at det i 2025 vart fakturert kr 6 604,31, fordelt på feiing, renovasjon og slamtøming. Prognosen for 2026 er kr 6 399,91. Gebyra kan variere frå år til år og etter leverte tenester.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.
Gjeld for likningsåret .

Den oppgjevne formuesverdien er basert på den siste tilgjengelege fastsette formuesverdien frå Skatteetaten. Årstalet viser kva likningsår verdien er knytt til, og den endelege formuesverdien kan avvike. Formuesverdien avheng mellom anna av om bustaden vert nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad vert normalt verdsett til ein lågare del av den utrekna marknadsverdien (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere etter verdien på bustaden og gjeldande regelverk. Sekundærbustad vert verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Det er vedteke endringar i utrekningsmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og den endelege formuesverdien kan verte høgare enn oppgjeven.

Forsikring
Eigedomen er forsikra i med polisenr. .

Regulering
Eigedomen ligg i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) i kommuneplanen. Sjå vedlagde plankart og føresegner. Interessentar vert oppmoda om å kontakte Vanylven kommune for nærare informasjon om kva tiltak som kan tillatast på eigedomen.

Veg, vatn og avløp
Eigedomen har tilkomst frå offentleg veg.

Vassforsyninga er privat frå brønn i området. Nærare opplysningar om vassleidning og vasskvalitet ligg ikkje føre.

Eigedomen har privat avløpsløysing med septiktank og overløp til grøft eller liknande. Type, plassering og tilstand på septiktanken er ikkje kjend. Kommunen stadfestar at eigedomen ikkje er tilknytt offentleg vatn eller avløp. Sjå tilstandsrapport og kommunale opplysningar.

Rettar og hefte
Eigedomen vert overdregen med dei rettane og pliktene som følgjer av grunnboka og eventuelle offentlege føresegner. Eventuelle tinglyste servituttar, erklæringar og rettar som går fram av grunnboka, og som etter sin art skal følgje eigedomen, vert overtekne av kjøpar. Pengehefte som er etablerte som tryggleik for låna eller dei andre pliktene til seljar, vil verte innfridde og sletta for seljar si rekning i samband med oppgjeret. Slike pengehefte skal ikkje overtakast av kjøpar.

Eigedomen vert såleis overdregen fri for pengehefte, med unntak av eventuelle hefte som det uttrykkjeleg er opplyst skal følgje eigedomen. Kommunen har lovfesta legalpant i sameiget sin eigedom som tryggleik for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst hefte på eigedomen. Kjøpar overtek

berre dei servituttane, erklæringane og rettane som går fram av grunnboka, og som etter sin art eller etter uttrykkjeleg avtale skal følgje eigedomen.

På eigedomen er følgjande servituttar/hefte tinglyste:
Dnr. 900260, tgl. 23.01.1932 - Utskifting
Utskifting

Dnr. 900253, tgl. 16.12.1935 - Bestemmelse om veg rundt Syltefjorden.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2981, tgl. 02.12.1953 - Erklæring/avtale
Best. om drensvann/stikkrenner m.v.

Dnr. 3138, tgl. 17.12.1957 - Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4002, tgl. 05.12.1966 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 2944, tgl. 30.09.1971 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannledn.

Dnr. 874, tgl. 14.03.1972 - Borett
RETTIGHETSHAVER: HEGGEN KLARA OG OLAV

Dnr. 874, tgl. 14.03.1972 - Rett til utskilt tomt
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT
RETTIGHETSHAVER: HEGGEN JOHANNES KONRAD

Dnr. 900416, tgl. 28.06.1930 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver
Peder Andersen Skalde.
Bestemmelse om veg

Dnr. 900259, tgl. 23.01.1932 - Utskifting
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Verneverdig
Eldhuset på eigedomen er registrert i SEFRAK-registeret med tidfesting 1800–1899. Ei SEFRAK-registrering inneber ikkje i seg sjølv formelt vern, men kommunen kan vurdere verneverdien ved søknad om endring eller riving.

Konsesjon og odel
Vi gjer merksam på at erverv av eigedomen er konsesjonspliktig. Kjøpar er ansvarleg for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad så snart som mogleg etter bodaksept, og seinast straks etter signering av kjøpekontrakten. Kjøpar dekkjer konsesjonsgebyret.

Seljar ber konsesjonsrisikoen knytt til pris. Dersom konsesjon blir nekta av andre grunnar, ber kjøpar konsesjonsrisikoen. Kjøpar kan då risikere å bli pålagd å selje eigedomen vidare til ein som kan få konsesjon. I slike tilfelle skal seljar haldast skadeslaus, og eigedomen må overtakast av kjøpar på dei avtalte vilkåra seinast innan to månader etter det første avslaget på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsetjing av overtakingsdato utover dette må avtalast mellom partane og stadfestast skriftleg overfor meklarføretaket.

Eigedomen har meir enn 35 dekar dyrka jord og er omfatta av reglane om odel. Det er dei odelsberettiga som er arvingar/seljarar og har gjennom sal samtidig sagt frå seg odelsretten

Eigedomen er òg underlagd driveplikt etter jordlova § 8.

Buplikt
Vanylven kommune praktiserer fem års buplikt for eigedomar over 100 dekar. Kjøpar må difor rekne med at personleg buplikt vert sett som vilkår etter konsesjonslova § 11 ved handsaming av konsesjonssøknaden.

Lausøyre og tilhøyrsle til landbrukseigedom
Det lausøyret som ikkje tilhøyrer forpaktar, og som er til stades på eigedomen ved overtaking, tilfell kjøpar vederlagsfritt. Dette gir kjøpar høve til å overta nyttige gjenstandar og utstyr som står att på garden.

Seljar kan i perioden fram til overtaking fjerne det lausøyret ho ønskjer å ta med seg. Alt attståande lausøyre vert overteke i den standen det er.

Eigedomen vert ikkje vaska eller rydda før overtaking, utover at seljar eventuelt fjernar lausøyre ho ønskjer å ta med seg. Dette gjeld våningshuset, dei andre bygningane og uteareala.

For det attståande lausøyret, tilhøyrsla og fastmonterte utstyret gjeld NEF si normgjevande lausøyreliste som eit minimum, med mindre anna går uttrykkeleg fram av salsoppgåva eller vert avtalt skriftleg.

Overtaking
Etter nærare avtale. Overtaking kan ikkje skje før nødvendig konsesjon er gitt.

Om salsoppgåva
Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar, gjevne til bygningssakkunnig og eigedomsmeklar, samt opplysningar innhenta frå kommunen, eventuell forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom den fullstendige salsoppgåva med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene eller gjerda som fysisk er sette. Dagens bruk og nemning av rom kan avvike frå det som opphavleg vart byggjemeldt eller godkjent. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

Dødsbu
Kjøpar er innforstått med at eigedomen vert seld som eit dødsbu, og at seljar difor ikkje har budd på eigedomen. Seljar har av den grunn ikkje kjennskap til tilstanden på eigedomen utover det som går fram av salsoppgåva med tilstandsrapport. Interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagperson før bod vert gjeve. Sjå òg den tekniske skildringa av bustaden som går fram av tilstandsrapporten.

Det vert gjort merksam på at seljar ikkje har kjennskap til kor mange nøklar som er utferda. Det kan difor vere nøklar på avvegar, og kjøpar vert på generelt grunnlag tilrådd å skifte lås, eventuelt supplere med fleire nøklar for eiga rekning.

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring levert av Gjensidige. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova avgrensa opp til kr 14 000 000,-. Eigenerklæringsskjema er vedlagt salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda om å gå gjennom dette før bod vert gjeve.
Seljar har høve til å teikne bustadseljarforsikring. Forsikringa kan dekkje seljar sitt ansvar for manglar etter avhendingslova, innanfor vilkåra i forsikringsavtalen. Kjøpar vert oppmoda til å setje seg grundig inn i eigenerklæringa frå seljar og vilkåra for ei eventuell forsikring.

Bustadkjøparforsikring
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 om å lese «Forbrukarinformasjon om bodgjeving» før bod vert gjeve. Alle bod og bodforhøgingar skal gjevast skriftleg til meklar. Meklar er i tillegg pålagd å innhente gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bodet kan formidlast til seljar. Det vert gjort merksam på at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom. Når eit bod er akseptert, er det inngått ein bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som gjev bod saman, er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytt til bodgjevinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID. Vi oppmodar difor alle om å gje bod elektronisk ved å nytte «GI BOD»-knappen på eigedomen si heimeside. Eventuelle bodforhøgingar kan sendast ved å svare direkte på motteken SMS frå meklar sitt system. Alle bodforhøgingar skal stadfestast av meklar.
For at boda skal kunne handsamast og vidareformidlast skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 tredje ledd. Seljar må også akseptere bodet skriftleg før aksepten kan formidlast til bodgjevar. Akseptfristen for alle bod skal vere minst 30 minutt, og bodforhøgingar må gjevast i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter den siste annonserte visinga, vil ikkje verte formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje høve til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 tredje ledd. Slike bod vil difor ikkje verte formidla til seljar.
Eigedomsmeklar er etter eigedomsmeklingslova § 6-8 sjette ledd pålagd å kontrollere finansieringa til bodgjevarane. Dersom meklar ikkje kan gjennomføre kontrollen før eit bod vert akseptert, pliktar meklar å gjere seljar merksam på risikoen knytt til dette.

Seljar står fritt til å akseptere eller forkaste kvart enkelt bod og er såleis ikkje forplikta til å akseptere det høgaste bodet på eigedomen. Ved vurderinga av boda kan seljar også leggje vekt på andre vilkår og om kjøpar opptrer som forbrukar eller næringsdrivande, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eigedomen er seld, vil kjøpar og seljar få tilsendt bodjournalen. Andre bodgjevarar kan

få utlevert ein anonymisert kopi av bodjournalen.

Vi gjer merksam på at bodgjevaren også vil verte registrert som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bodet er akseptert, ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette godkjenning frå seljar. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakten og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjons-, andels- og aksjebustader vil forretningsføraren normalt krevje eit ekstra eigarskiftegebyr dersom det er motteke eigarskiftemelding og kjøpar i ettertid skal leggjast til eller endrast. Eigarskiftemeldinga vert normalt send frå meklar til forretningsføraren same dag som bodet vert akseptert.

Kvitvaskingslova
Eigedomsmeklingsføretak pliktar etter kvitvaskingslova å gjennomføre kontrollhandlingar knytte til identiteten til kjøpar og seljar, samt forhold som gjeld gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten av dette. For kjøpar må legitimasjonskontrollen gjennomførast seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med BankID vert rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske personar, til dømes selskap, er part, må eigedomsmeklar også kontrollere kva fysiske personar som kontrollerer selskapet – dei reelle rettshavarane. Dersom meklar ikkje klarer å gjennomføre dei lovpålagde kundetiltaka, må meklar avvise kunden og oppdraget. Meklar har også plikt til å melde forhold som ikkje er avklarte og som verkar mistenkjelege, til Økokrim. I enkelte tilfelle kan meklar også ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

Eigedomsmeklar pliktar å gjennomføre undersøkingar av eigenkapitalen til kjøpar og eventuelle andre forhold knytte til kjøpar. Den delen av kjøpesummen som utgjer eigenkapital, skal betalast frå kjøpar sin konto i ein norsk finansinstitusjon.

Salsvilkår
Eigedomen skal overleverast til kjøpar i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, mellom anna salsoppgåva, tilstandsrapporten 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 til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med ein fagkunnig, før bod vert gjeve. Ein kjøpar som vel å kjøpe eigedomen usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde ha vorte kjend med ved ei undersøking.

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

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det liggje føre ein mangel. Det same gjeld dersom opplysningar om eigedomen er haldne tilbake eller det er gjeve uriktige opplysningar, og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt over tid, vil vanlegvis vere utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Kjøpar må rekne med slik bruksslitasje. Etter overtakinga kan det verte avdekt forhold 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, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minst 1 m².

Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller ei eventuell erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap eller kostnader på inntil kr 10 000 (eigenandel).

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

Standardkontrakten til eigedomsmeklar inneheld mellom anna føresegner om at seljar ved vesentleg mishald har rett til å heve avtalen etter 30 dagar frå avtalt betalingstidspunkt. Kjøpar aksepterer dette som bindande.

Det vert føresett at heimelen til eigedomen vert overført til kjøpar. Dersom dette ikkje er ønskjeleg, må det takast atterhald om dette i bodet. Kjøparar utan norsk fødselsnummer må rekne med at D-nummer kan vere nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjeret. Dersom dette ikkje ligg føre i tide, kan overtaking, tinglysing og utbetaling til seljar verte forseinka. Kjøpar er sjølv ansvarleg 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, nabolagsprofil, landbrukstakst og gardskart.
Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.

Alle innhenta og kontrollerte dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Det vert gjort merksam på at Kragset & Partners sine standard kjøpekontraktar vert nytta i handelen, dersom noko anna ikkje vert avtalt før handel har kome i stand.

Handsaming av personopplysningar
Det vert gjort merksam på at føretaket handsamar personopplysningar, og at all handsaming skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket handsamar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Personopplysningar kan verte delte med offentlege styresmakter i den utstrekning det er nødvendig, og med verksemder som leverer tenester knytte til gjennomføringa av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæringa på heimesida til føretaket.

Eigar
Eigar er Sivert Johannes Heggen dødsbo
V/ Kurt Sylte.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Vanylvsvegen 2006.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 33, bnr. 2 og gnr. 33, bnr. 5 i Vanylven.

Vårt oppdragsnummer er 196260144.

Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:
Provisjon: 1,8 % av salgssum (minimum kr. 49 900,- inkl. mva.)
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,- inkl. mva.
Oppgjørshonorar: kr. 6 500,- inkl. mva.
Markedsføringspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Visningshjelp: kr. 2 500,- pr. visning.
Grunnbok og elektroniske tjenester 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 / Kragset & Partners. Forretningsadressa til oppdragstakar er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Tekniske dokumenter

Vanylvsvegen 2006

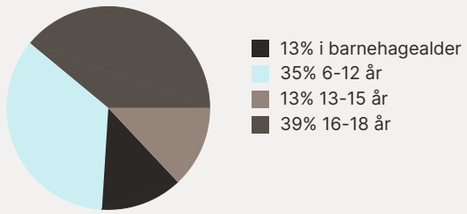
Offentlig transport

Eikrem sør Linje 310, 390	4 min 0.3 km
Sandane lufthavn	1 t 40 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 35 min

Skoler

Fiskå skule (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser	8 min 8.5 km
Åheim skule (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	9 min 10.5 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 33 min 55.5 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	1 t 38 min 62 km

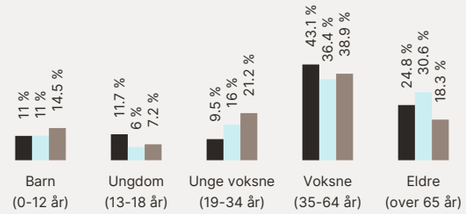
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sylte	138	83
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åheim barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 9.1 km
Solsikka barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 8.6 km
Syvde barnehage (1-5 år) 32 barn	16 min 18.6 km

Dagligvare

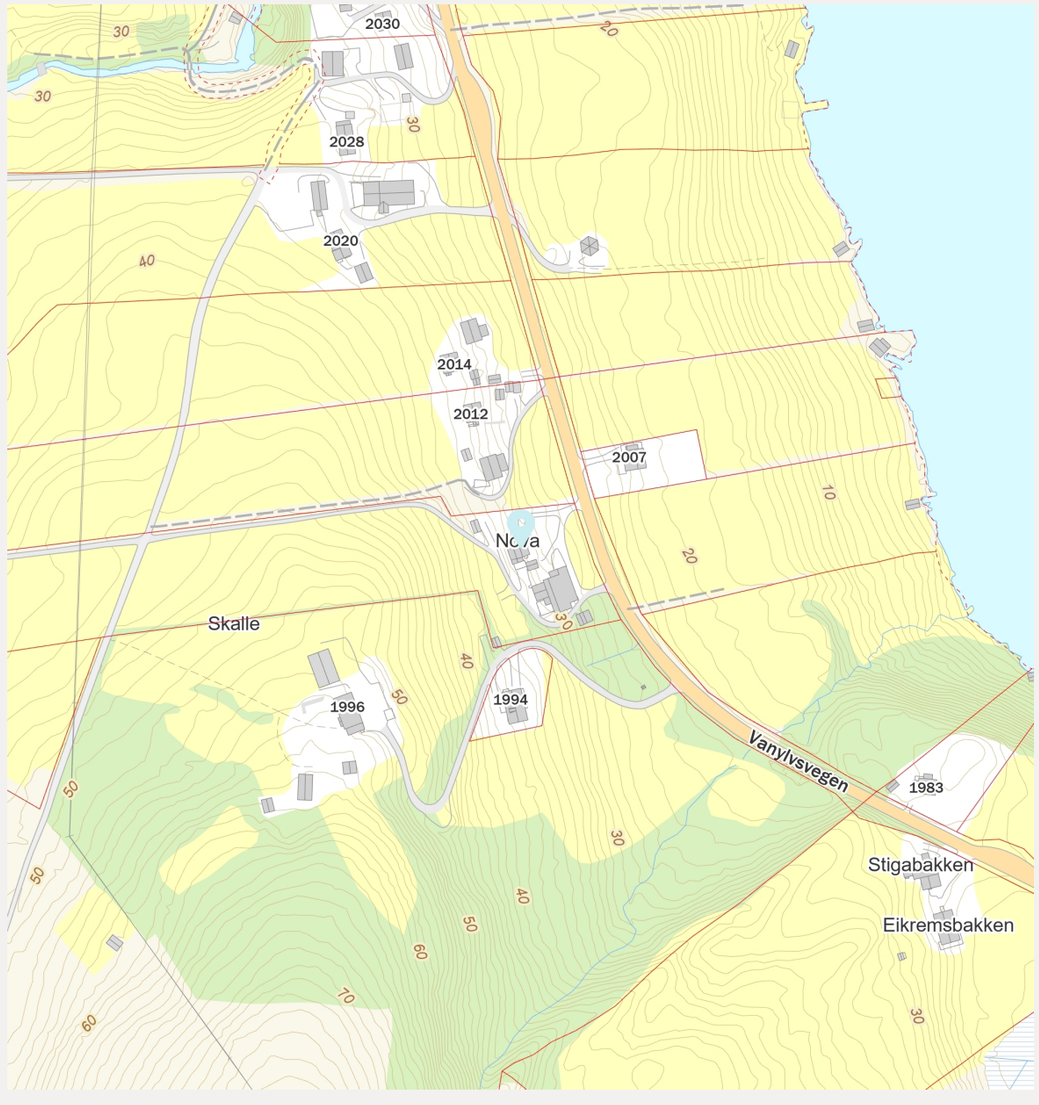
Spar Fiskåbygd	8 min
Coop Marked Fiskå Post i butikk, PostNord	9 min 8.8 km

Sport

Syltefjord skule Ballspill	18 min 1.6 km
Fiskåbygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 8.5 km

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
VANYLVEN kommune
gnr. 33, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1318 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ5252

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

møretakst NITO

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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på gårdsbruk, over tre plan i Syltefjorden i Vanylven kommune. Det er en veranda i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også flere andre bygninger, se tilhørende Verditakst landbruk for mer informasjon knytt til disse.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsesår.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høg alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting omgående og over tid.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Denne tilstandsrapporten er et vedlegg til Verditakst landbrukseiendom. Tilstandsrapporten gjelder bolighuset, og må sees i sammenheng med verditakst landbruk. For andre bygninger se verditakst landbruk.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein. Utover det som er observert fra loftsvindu er taktekking ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Takrennesystem og utvendige beslag av metall.

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom. Under møne er det kaldloft uten tilkomstmuligheter.

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, dels kledning under takutstikk/rafter med malte bord, dels synlig taktro av trebord.

Ytterveggene er utført i tømmerkonstruksjon(observert under trapp til loft) og bindingsverkskonstruksjon, med liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har i hovedsak 2-lags isolerglass og enkelte vindu med 1-lags glass.

Malt hoveddør med isolerglass, overbygd. Malt altandør med 1-lags glass. Malt enkel tredør på nordre gavl i kjeller.

Veranda mot nordøst. Betongplate med søyler. Rekkverk i tre, malte bord.

Hovedtrappen er en trapp i trekonstruksjon med trinn i galvanisert metall. Rekkverket er av tre, med malte bord. Det er også en betong - og steintrapp langs/ved nordgavlen.

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det i hovedsak laminat, gulvbelegg og teppe. Underordna rom med eksempelvis betonggulv og ubehandla gulvoverflate. Veggene har i hovedsak tapet, trepanel og malte plater. Takene har i hovedsak malte plater, himlingsplater og trepanel. Underordnede rom har ubehandlede veggplater o.l.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er mursteinspipe med vedovn, eldre vedovn kjøkken og sotluke/feieluke.

Trapp til loft er tretrapp med belegg i trinn. Håndløper på vegg.

Til kjeller er det tretrapp med belegg i trinn. Det er returrekkverk i hovedetasje med stående spiler.

Furu fyllingsdører hovedetasje, samt noe finerte eldre dører. I hovedsak finerte dører på loft og i kjeller.

På loft er det ei bod mot vest, denne er dels med noe nye overflater i form av panel i tak, etter utbedring av lekkasje jf, opplysninger fra rekvirent.

I kjeller er det bod/mindre teknisk rom med plass for varmtvannstank, sikringsskap og samlestokk for rør-i-rør bak tredør i innfora vegg.

I øvrige del av kjeller er det grovkjeller med dels synlige av overflater av betong, dels synlig mur, synlig bjelkelag mot etasjen over etc.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom hovedetasje:
Det er fliser på gulvet, elektriske gulvvarme, sokkelflis. Veggene har tapet, baderomsplater(tynne), veggbelegg i dusjen. I taket er det himlingsplater. Våtrommet er innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med dusjvegger og bunnprofil, toalett, servantinnredning, speil m/overlys, elektrisk avtrekksvifte.

Bad kjeller:
Våtrommet i kjeller er et eldre bad med gulvbelegg, baderomsplater vegg, malte plater tak. Det er innreda med toalett, servantinnredning og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Belegg mellom benkeplate og overskap. Utsparing/plass for komfyr og oppvaskmaskin. Kjøleskap er per i dag plassert på benkeplaten.
Avtrekk med ventilator ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør og innvendige vannrør av plast (rør-i-rør. Samlestokk rør-i-rør og stoppekrane er bak veggkledning i bod/teknisk rom i kjeller.

Det er ulike typer plastrør i boligen, herunder noe fra ca år 2000. Boligen har også avløpsrør av metall, andre typer kan heller ikke utelukkes jf. byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank av nyere type.

Boligen har sikringsskap loft og i kjeller. Det er i hovedsak med automatsikringer, anlegget er dels med høg alder og dertil eldre komponenter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.

Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

Grunnmuren er i natursteinsmur og betong. Natursteinsmurene er i stor grad innvendig påstøypt. Det er flere nivåforskjeller etc på innvendig side.

Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og betongblokker, dels er murene med innlagt skifer.

Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft, kan være et av røra som ender i fjøre. Vannforsyningen er fra privat brønn i området, og vannledningen har ukjent type.

Septiktank er av ukjent type og tilstand.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

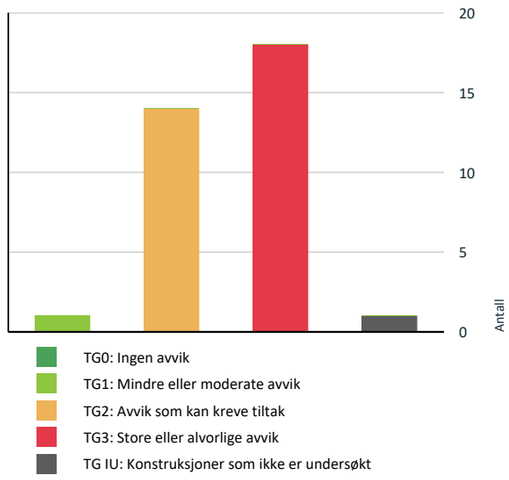
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger som foreligger er for tilbygget fra ca 2000 - disse samsvarer med løsninga som er bygd.
- Tegninger for bolig ellers, foreligger ikke.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

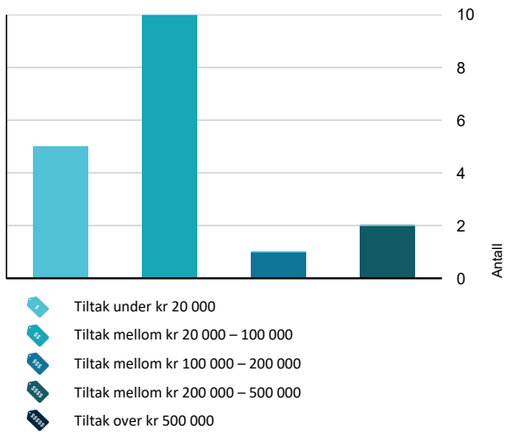
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2025), slik denne er henvist til i forskriften. Utover det som følger av forskrift er vurdering av innvendige overflater og kjøkkeninnredning en del av oppdragets mandat. I tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare brannteknisk forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I en rekke tilfeller vil det være flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt av denne som har eid og bodd i boligen, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er vikitg at leser av rapporten er klar over dette forventningnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet i kjøkken, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper, heller ikke sikring av vandring/kant på topp av til loft. Trappene har noe knirk.
- Trappene har dårlig funksjonalitet - de er smale og/eller bratte, dels med lav takhøyde og dermed vanskelig å gå i.
- For kjellertrappa er det påvist fukt/råteskade i understøttelse mot grunnen og skader i belegg på trinnforkant.
- Det er ei lukt i boligen, som antas er fra tobakksrøyk.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er ikke kjent og dermed stipulert. Eiendommen blei oppretta/fradelt som eget bruk i 1860, jf. grunnboksinformasjon. Boligen er tilbygd i hovedetasje ca år 2000, jf. kontaktperson og tegninger.

Anvendelse
Bolig på gårdsbruk, ikke bebodd.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og skifertakstein. Utover det som er observert fra loftsvindu er taktekking ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Det eventuelle undertaktekkingens oppbygging er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak, i et av kotta mot takside er det soppvekst og forhøya fuktverdier - og tegn til lekkasje.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Tilbygget har en del mose/groe, samt noen utsatte overganger mot anna tekking og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig. Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring ved lekkasje, omlegging av hele skifertaket vil ha et langt høyere kostnadsestimat.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. I dette tilfeller er det ikke kjent om det er undertaktekking på hovedtak. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose og groe bør fjernes for å forlenge taktekkings levetid og redusere risiko for fuktinntrengning.

Overganger mot annen tekking og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring, omlegging av skifertaktekking og skifte av øvrig taktekking vil ha et langt høyere kostnadsestimat.

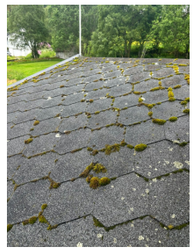
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport





Mose



Tegn til fuktinntrenging

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem og utvendige beslag av metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er tegn til lekkasje ved takoverbygg mot øst.
- •Det er påvist stedvise avvik som korrosjon, mindre bulker og svanker.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Det bør utføres utbedring av lekkasje ved takoverbygg mot øst for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, korrosjon og skader på byggets bærekonstruksjon. Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring ved takoverbygg(TG3).
- De påviste avvika for beslag, renner og nedløp tilsier at en må regne med vedlikehold og utbedring av disse, Når slike konstruksjoner får utettheter, vil vann kunne trenge inn og gi lekkasjer med fuktskader i tilstøtende konstruksjoner som konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, og det er oppvarmet loftsrom. Under møne er det kaldloft uten tilkomstmuligheter.

Ingen mulighet for inspeksjon/besiktigelse utover det som er synlig fra krypkott og etasjen under takkonstruksjonen.

I følge kontaktperson befaringsdagen blei det skifta enkelte sperrer i forbindelse med fuktskade rundt det tidligere takvinduet.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fukt-/råteskader i takkonstruksjonen, det er i begge soverom som vender mot tilbygg påvist forhøya fuktverdier. I hovedsoverom er det også påvist soppvekst.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne i takkonstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget, spesielt på utilgjengelige deler av konstruksjonen, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring, og usikkert på grunn av uavklart omfang og risiko for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, dels kledning under takutstikk/rafter med malte bord, dels synlig taktro av trebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonens utvendige deler.
• Det er tegn til værslitasje/avslitt maling og en del svertesopp på vindskier/takkonstruksjonens utvendige deler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for sopp, skadedyr og svekket bæreevne.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader på sikt.
• Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier.

Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av treverket og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring av påvist tilstandsgrad 3, og usikkert på grunn av uavklart omfang og risiko for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i tømmerkonstruksjon(observert under trapp til loft) og bindingsverkskonstruksjon, med liggende bordkledning.

Det har vært utbedra lekkasje i takvindu, herunder ny panel på vegg i området. Rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelt skjulte skader i vegg og tilstøtende konstruksjoner i området.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Værslitasje med stedvis avslitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Jevnlig tilsyn med kledning, inkludert vask, forbehandling, utskifting av skadde bord og overflatebehandling, er viktig for å sikre at kledningen er intakt og for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Utbedring av lufting bør prioriteres ved ev. skifte av kledning på hele fasader.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3(fukt/råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon ved inngang øst) og er usikkert grunna uavklart omfang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har i hovedsak 2-lags isolerglass og enkelte vindu med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

På grunn av alder og påviste avvik vil en måtte regne med skifte av flere vindua i tida framover, anbefaler undersøke tilstanden på hvert enkelt vindu nøye ved rengjøring. Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring/skifte av enkelte vindu med påvist fukt/råteskade, skifte av alle vindu vil kunne ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør med isolerglass, overbygd.
Malt altandør med 1-lags glass.
Malt enkel tredør på nordre gavl i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte i kjellerdøren.
Øvrige dører har avvik som noe korrosjon på metalldeler, værslitasje og manglende beslag i underkant.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Råteskadet kjellerdør bør skiftes ut for å hindre videre svekkelese og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på omkringliggende konstruksjon.

Øvrige dører bør vedlikeholdes, herunder utbedring av korrosjon på metalldeler, utbedring av værslitasje og montering av manglende beslag, for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader.
• Eldre kjellerdør uten tetthet som dagens dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot nordøst. Betongplate med søyler. Rekkverk i tre, malte bord.

Vurdering av avvik:

• Værslitasje med avslitt maling/overflatebehandling
• Løsninga med betongplate mot yttervegg av trekonstruksjon kan være utsatt for fukt/råteskader i overgang veranda/vegg.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av overgangen mellom betongplate og yttervegg for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader. Tiltak bør iverksettes for å sikre mot fuktinntrengning, da manglende utbedring kan føre til skader på trekonstruksjonen og redusert levetid for bygningsdelen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrappen er en trapp i trekonstruksjon med trinn i galvanisert metall. Rekkverket er av tre, med malte bord.
Det er også en betong- og steintrapp langs/ved nordgavlen.

Vurdering av avvik:

• Trekonstruksjoner i utvendige trapper er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning, det er påvist noe tegn til fukt/råteskade i nedre del av tretrapp. I betong/stein-trapp er det større riss/sprekk.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Noe vedlikehold og utbedring av trappene må regnes med for å sikre gjenværende brukstid. Om det ikke blir gjort tiltak vil det føre til redusert brukbarhet og potensielt redusert personsikkerhet(snublefare, mulig framtidig svikt).
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav, men det vil være noe redusert personsikkerhet sammenligna med rekkverkshøgde etter dagens krav.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det i hovedsak laminat, gulvbelegg og teppe. Underordna rom med eksempelvis betonggulv og ubehandla gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss og sprekker i overflater, laminatgulv med større gliper, ikke fagmessige overganger, samt riss og sprekker i fliser ved vedovn. I andre etasje er det pågående fuktinntrenging i taket, med risiko for skjulte feil og mangler i eller under gulvoverflater.
• Overflatene har en del slitasjegrad utover det man kan forvente, sett i forhold til alder og type gulvoverflate (for eksempel tepper med høy alder).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av avvik som er vurdert innenfor tilstandsgrad 3. En total oppussing vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak tapet, trepanel og malte plater. Takene har i hovedsak malte plater, himlingsplater og trepanel. Underordnede rom har ubehandlede veggplater o.l.

Vurdering av avvik:

• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst, med risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, de fleste av boligens overflater er med utsatt vedlikehold og oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

På loft og i kjeller (se også rom under terreng) er det forhøya fuktverdier i bygningsdelens overflater, dette medfører risiko for skjulte feil og mangler.

Kostnadsestimat gjelder lokale utbedringer. En oppussing/fornying av hele boligens overflater vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Jf. Boligens alder kan en ikke forvente noen form for fuktsikring eller isolasjon mot grunnen.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnellig ferdigstillelse.
- Det er påvist noe knirk og rystelse i gulva.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
- Det anbefales nærmere undersøkelser.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Boligen er åpna opp i kjøkken langs opprinnelig yttervegg. Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.
- Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.
- Boligens alder og påviste avvik tilsier at knirk og rystelse vil forekomme. Avhengig av årsak og omfang kan utbedring innebære alt fra oppretting av bjelkelag (se egne avvik) til forsterkning, etterskruing av gulvbord etc. Konsekvens er i hovedsak sjenerende rystelser og lyder fra knirk.

De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å stette krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett. Om en skal rette opp høgdeforskjellene vil dette medføre store kostnader, kostnadsestimat inkluderer nærmere undersøkelse og lokale utbedringer, en oppretting av alle gulvflater vil ha kunne medføre et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Kjøkken	30	60
Vindfang	33	33
Gang loft	22	28
Soverom mot Åheim	22	25
Soverom oppover mot Sylte.	18	28
Grovkjeller - ikke nærmere vurdert		

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn, eldre vedovn kjøkken og sotluke/feieluke.

Feiing sist utført 12.11.2018.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet i kjøkken, dette øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren inneholder grovkjeller, bad og bod. Hovedsakelig betonggulv, dels med belegg. Veggene har dels plater over utforing/bindingsverk mot mur, dels med synlige murer. På grunn av byggets alder er det usannsynlig at det er fuktsperre eller drenering.

Det er målt ca 25% i fuktkvoteprosent i bjelkelag. Det er målt ca 30 % i gulvlist, samt observert fukt/råteskada trevirke.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:

- Under 11,9% - Tørt
- 12-15,9% - Akseptabel
- 16-19,5% - Fuktig
- 19,6 - 27% - Meget fuktig
- Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukkent av vann) ved ca 30 %

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er observert kjellerlukt, symptom på aktivitet fra fuktkrevende innsekt i kjeller, med mottmel/boremel og boreganger synlig i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Det målte fuktnivået og påvist fuktinntrenging, samt stedvise fukt/råteskader i underetasjen er alvorlig og må følges opp umiddelbart. Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig inneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert og sees i sammenheng med "fuktsikring og drenering"

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft er tretrapp med belegg i trinn. Håndløper på vegg.

Til kjeller er det tretrapp med belegg i trinn. Det er returrekkverk i hovedetasje med stående spiler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper, heller ikke sikring av vandring/kant på topp av til loft. Trappene har noe knirk.
• Trappene har dårlig funksjonalitet - de er smale og/eller bratte, dels med lav takhøyde og dermed vanskelig å gå i.
• For kjellertrappa er det påvist fukt/råteskade i understøttelse mot grunnen og skader i belegg på trinnforkant.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Fuktskadet og råteskadet understøttelse bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne. Skadet belegg på trinnforkant bør repareres eller fornyes for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje. Se også andre punkt for vurdering av ei helhetlig løsing.

Innvendige dører

Beskrivelse

Furu fyllingsdører hovedetasje, samt noe finerte eldre dører. I hovedsak finerte dører på loft og i kjeller. Enkelte tar en del i karm, dør mellom kjellergang og grovkjeller tar betydelig i karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Dette gjelder observasjon av muselort flere steder i boligen, samt boremel flere steder i boligen.
• Det er påvist skade på konstruksjonen(motthull/boreinnganger) på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere, i form av mangelfull musesikring langs yttervegger, se også eget punkt,

Konsekvens/tiltak
• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

⚠ Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ei lukt i boligen, som antas er fra tobakksrøyk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring og tiltak for fjerning av lukt.
Vedvarende lukt kan påvirke innemiljøet og oppleves sjenerende for beboere og besøkende.

Innvendige boder

Beskrivelse

På loft er det ei bod mot vest, denne er dels med noe nye overflater i form av panel i tak, etter utbedring av lekkasje jf, opplysninger fra rekvirent.

I kjeller er det bod/mindre teknisk rom med plass for varmtvannstank, sikringsskap og samlestokk for rør-i-rør bak tredør i innfora vegg.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

I øvrige del av kjeller er det grovkjeller med dels synlige av overflater av betong, dels synlig mur, synlig bjelkelag mot etasjen over etc.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ut fra opplysninger i byggemeldte tegninger for tilbygg, er tilbygget med bad oppført i 2000/2001, da tegningene er merka 06.09.2000. Det er lagt til grunn at våtrommet er oppført i 2001 og etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Det er fliser på gulvet, elektriske gulvvarme, sokkelflis. Veggene har tapet, baderomsplater(tynne), veggbelegg i dusjen. I taket er det himlingsplater. Våtrommet er innreda med vaskekar, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med dusjvegger og bunnprofil, toalett, servantinnredning, speil m/overlys, elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2001

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater og våtromstapet/belegg på veggene, samt himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er påvist det som kan være heksesot/støvkondens på overflater i himling.
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Heksesot/støvkondens på overflater kan indikere høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til misfarging av overflater, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse over tid.
• Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Overflater bør rengjøres, og nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres for å forebygge videre forekomst.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske gulvvarme. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm. Det er i tillegg flislagt oppkant ved dør på ca 25 mm, med udokumentert funksjonalitet som tettesjikt.

Gulvvarme er nedskrudd befaringsdagen, termostat slår inn ved test.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk, da det er montert dusjvegger med bunnprofil, som hindrer tilgang til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Noe tegn til ikke-fagmessig utførelse flisfuger, viser til område ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Det er registrert tegn til ikke-fagmessig utførelse av flisfuger ved toalett. Konsekvensen av dette kan være redusert kvalitet, økt risiko for vanninntrengning og fremtidige skader i konstruksjonen. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig tetthet og varighet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har ikke kjent eller dokumentert tettesjikt under flisene på gulv. På veggene er det synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromstapet.

Årstall: 201

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon, dette begrunnes med at klemring i sluk ikke er synlig og forhold ved sluk dermed tilsier usikker funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte og det er hefta usikkerhet til om overgangen er fuktsikker.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i servantinnredning, som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2001

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Avtrekksvifte starter ikke

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Undersøkes nærmere, utskiftning av vifte må regnes med.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er fuktsøkt på tilgjengelige flater uten å avdekke unormale forhold. Våtrommet har ikke vært i bruk på lang tid.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtrom plassert mot yttervegger, boligens opprinnelige yttervegger og mot kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
• Det er fuktsøkt på innvendige overflater uten å påvise indikasjoner om unormale forhold. MERK: våtrommet har ikke vært brukt på lang tid.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet i kjeller er et eldre bad med gulvbelegg, baderomsplater vegg, malte plater tak. Det er innreda med toalett, servantinnredning og badekar. En må regne med badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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. I det aktuelle våtrommet er det i tillegg til alder påvist at det er utett/skjørt rundt eldre støpejernssluk, som underbygger en anbefaling om renovering.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling mot synlig trevirke er foretatt fra gang, mot våtrommets våtsone ved badekar. Det er målt over 30% (metning) i fukvoteprosent i trevirke, og påvist fukt/råteskade.

Vurdering av avvik:
• Fukmåling ved åpent trekonstruksjon er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Skadde materialer må fjernes, konstruksjonen tørkes og bygges opp på nytt. Årsaken til fukten må utbedres for å sikre en varig løsning.

Se også eget punkt for fornying av våtrommet med tilhørende kostnadsestimat, samt egne punkt "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering". Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse av skade, kostnadsestimat for fornying av våtrom er gitt i eget punkt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Belegg mellom benkeplate og overskap. Utsparing/plass for komfyr og oppvaskmaskin. Kjøleskap er per i dag plassert på benkeplaten.
Avtrekk med ventilator ut.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har i stor grad normal bruksslitasje(tilstandsgrad 1), men det er også påvist avvik som noe skader under kjøleskap, enkelte sår/skader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det vil være behov for vedlikehold og utbedring av avvik for dagens innredning. Konsekvens av å ikke utbedre er i hovedsak kosmetisk, innredningsdeler vil kunne være mer utsatt for "posning"/videre skadeutvikling.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør og innvendige vannrør av plast (rør-i-rør. Samlestokk rør-i-rør og stoppekrane er bak veggkledning i bod/teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• I "fordelerskap" er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.
• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er ulike typer plastrør i boligen, herunder noe fra ca år 2000. Boligen har også avløpsrør av metall, andre typer kan heller ikke utelukkes jf. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, det er tegn til at denne er i form av vakumventil i kjøkkeninnreding.
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist rust på avløpsrør av metall.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det må påregnes lokale utbedringer, for eksempel utskifting av dårlige partier av eldre røropplegg.
Rust på avløpsrør av metall indikerer en pågående tæringsprosess, som over tid kan føre til lekkasjer og vannskader.
Skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg, og det er derfor viktig å være forberedt på å fornye rørene ved behov for å unngå følgeskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank av nyere type(lagt til grunn nyere enn 20 år for aldersvurdering).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

Beskrivelse
Boligen har sikringsskap loft og i kjeller. Det er i hovedsak med automatsikringer, anlegget er dels med høg alder og dertil eldre komponenter. Om det har funnet sted, er det mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, jf. tilbygg ca år 2000. Det er samsvarserklæring datert 22/11/2001 i sikringsskap kjeller. Boligen selges av dødsbo og historikk er usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering, utover at drensrør er inntegna for snitt-tegninger tilbygg. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, jf. påvist synlig vann mot mur i kjeller, og målte fuktverdier i trevirke mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat gjelder ny drenering, ei fullverdig fornying vil imidlertid ikke være praktisk mulig å gjennomføre, jf. type grunnmur i opprinnelig del, samt at hovedetasjen er tilbygd og hindrer tilgang til grunnmur i kjellernivå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er i natursteinsmur og betong. Natursteinsmurene er i stor grad innvendig påstøypt. Det er flere nivåforskjeller etc på innvendig side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedvise avvik som avflassa puss/maling og riss/mindre sprekker. På innvendig side i kjeller mot nord er det ei åpning i grunnmur, der vann trenger inn (se eget punkt).

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold med vask, forbehandling/lokale utbedring av sår/skader og maling må regnes med. Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring av åpning i mur, og er usikkert grunna uavklart omfang.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og betongblokker, dels er murene med innlagt skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, lokale utbedringer av skader på forstøtningsmur, estimatet er usikkert grunna uavklart omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat sees i sammenheng med estimat for "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft, kan være et av røra som ender i fjøre. Vannforsyningen er fra privat brønn i området, og vannledningen har ukjent type.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er av ukjent type og tilstand.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet i kjøkken, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapper, heller ikke sikring av vandring/kant på topp av til loft. Trappene har noe knirk.

• Trappene har dårlig funksjonalitet - de er smale og/eller bratte, dels med lav takhøyde og dermed vanskelig å gå i.

• For kjellertrappa er det påvist fukt/råteskade i understøttelse mot grunnen og skader i belegg på trinnforkant.

• Det er ei lukt i boligen, som antas er fra tobakksrøyk.

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

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav, men det vil være noe redusert personsikkerhet sammenligna med rekkverkshøgde etter dagens krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Fuktskadet og råteskadet understøttelse bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne.
Skadet belegg på trinnforkant bør repareres eller fornyes for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje. Se også andre punkt for vurdering av ei helhetlig løsing.

• Det anbefales å gjennomføre grundig rengjøring og tiltak for fjerning av lukt.
Vedvarende lukt kan påvirke innemiljøet og oppleves sjenerende for beboere og besøkende.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

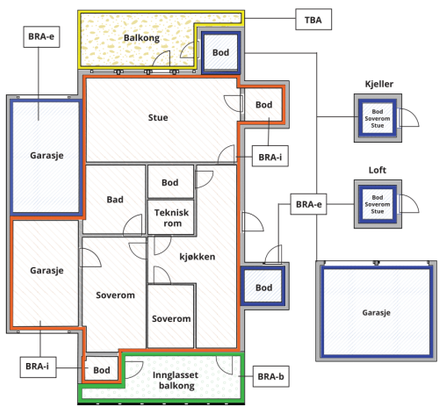
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA
Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	96			96	6
Loft	28			28	
Kjeller	29			29	
SUM	**153**				**6**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, gang, soverom, stue, stue 2		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller	Bad, bod, bod 2		

Kommentar

Takhøgder hovedetasje varierende, stikkprøver med målinger ca 2,25-2,3 m i hoveddel, i tilbygg er det ca 2,4 m.
Takhøgde loft er varierende, målt ca 2,27-2,33, smt skråtak.
I kjeller er det målt ca 2,08-2,19 m i del som er måleverdig. Deler av kjelker er ikke utgravd og med høyde ca 1,5-1,6 m (denne delen er ikke med i bruksarealet jf. tabell)

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Denne boligen er med tilbygg, med gunnmur som har ujevnheter, kjeller med lave takhøgder, der deler ikke er måleverdig. Det er derfor hefta noe usikkerhet til arealet for denne boligen. Skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:
- Tegninger som foreligger er for tilbygget fra ca 2000 - disse samsvarer med løsninga som er bygd.
- Tegninger for bolig ellers, foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I følge egenerklæringsskjema er det utført arbeid i 2026 med fjerning av takvindu og utbedring etter lekkasje pga dette, jf. gitte opplysninger på befaring og egenerklæringsskjema .Se egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: På grunn av at tegninger ikke er mottatt, er det knytta usikkerhet til dette punktet. Ofte er boliger fra denne tida gjort tilpasninger og ominnredninger etter byggemeldte tegninger, som normalt sett er søknadspliktige endringer. Typisk gjelder dette for endring fra bod-areal til oppholdsrom etc. I dette tilfellet kan det eksempelvis gjelde bad kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Johannes Konrad Heggen	Kontaktperson befaring

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	33	2		0	315474.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vanylvsvegen 2006

Hjemmelshaver
Heggen Sivert Johannes

Kommentar
Se verditakst landbruk for informasjon om arealgrunnlag, opplyst areal i tilstandsrapporten er innhenta fra matrikkeldata.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Boligen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området, opplysninger om dette er begrensa, jf. dødsbo

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l., opplysninger om dette er begrensa, jf. dødsbo

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Øvrige forhold om eiendommen
For forhold som beliggenhet, regulering, tinglyste forhold etc. - se Verditakst landbruk for informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kilder - se verditakst landbruk		Denne tilstandsrapporten er vedlegg til verditakst landbruk, kilder er lista opp i landbruksrapporten.	Gjennomgått		Nei

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33 - Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vanylvsvegen 2006	Vanylvsvegen 2006	

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?

Årstall ukjent

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om selger

Selger

Sylte, Kurt

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

FJERNET takvindu

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan ivar brekke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kurt Sylte	2026-06-03

Identification

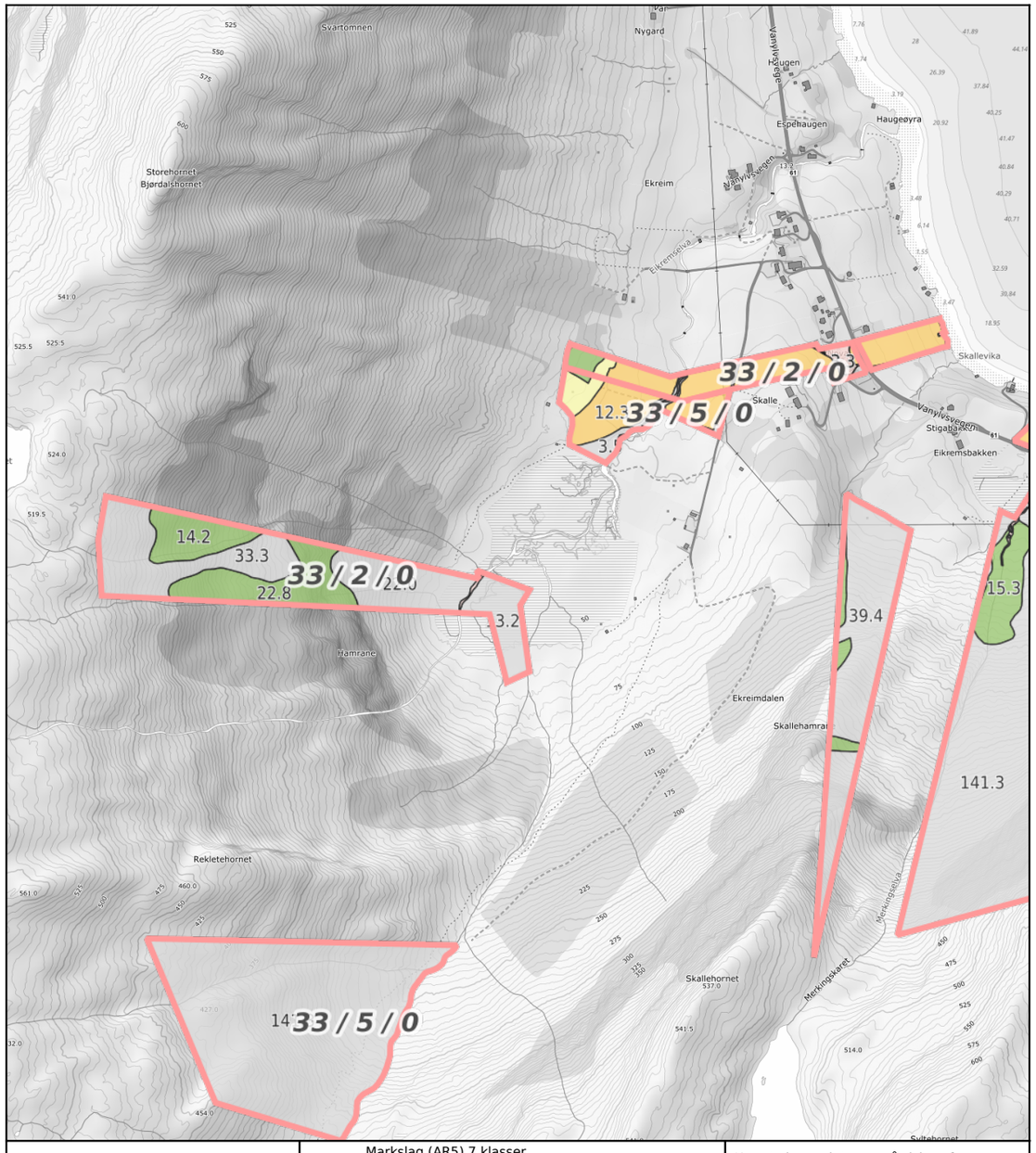
Kurt Sylte

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kurt Sylte	03/06-2026 12:07:33	BankID OIDC High



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.08.2026 12:02
Eiendomsdata verifisert: 26.08.2026 11:58

GÅRDSKART 1511-33/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
33/2/0-33/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

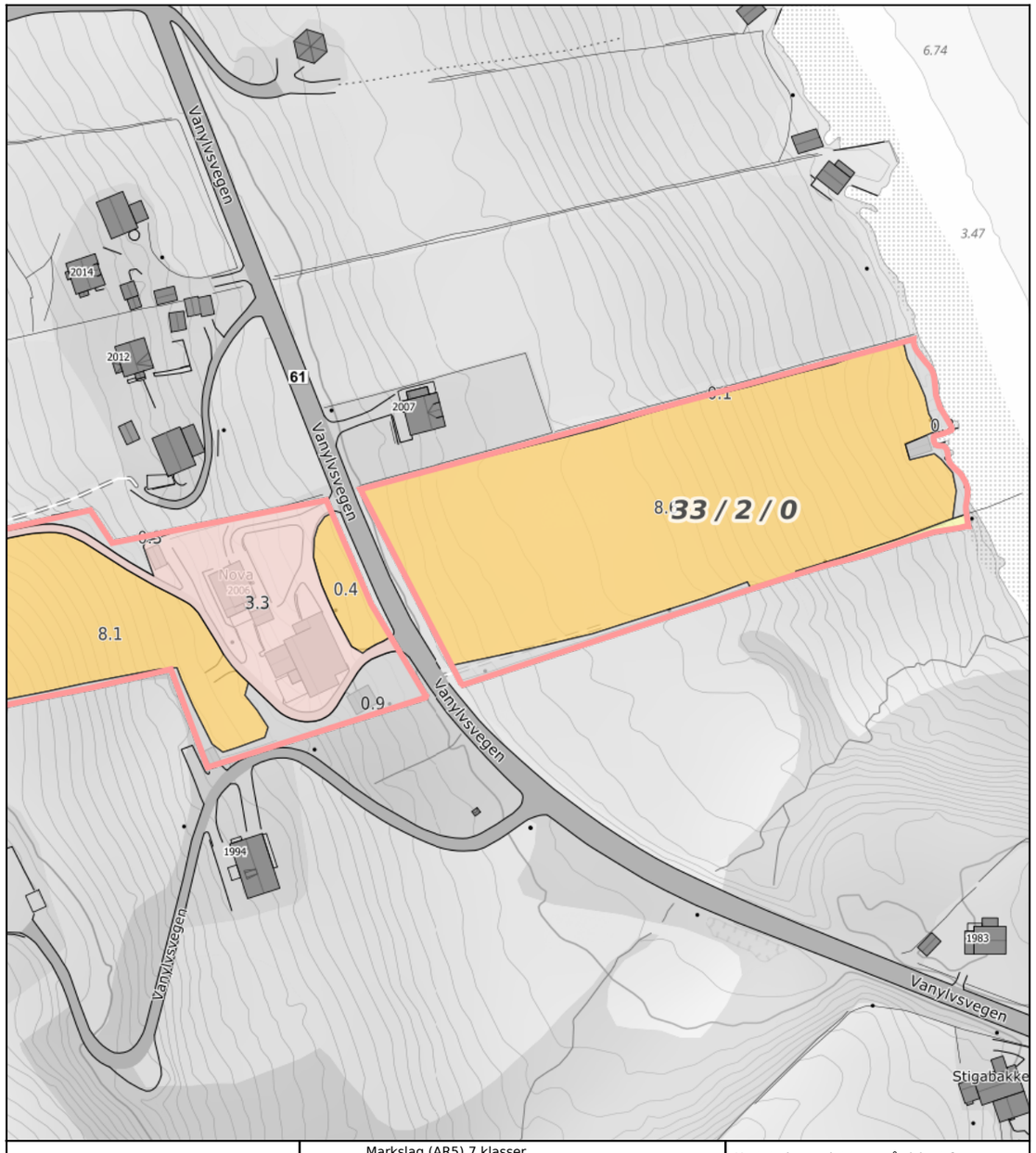
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	50.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	11.5	62.4
Produktiv skog *	61.6	61.6
Annet markslag	412.1	
Bebygd, samf., vann, bre	4.7	416.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	540.8	540.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.08.2026 12:03
Eiendomsdata verifisert: 26.08.2026 11:58

GÅRDSKART 1511-33/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
33/2/0-33/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	50.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	11.5	62.4
Produktiv skog *	61.6	61.6
Annet markslag	412.1	
Bebygd, samf., vann, bre	4.7	416.8
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	540.8	540.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Verditakst for landbrukseiendom

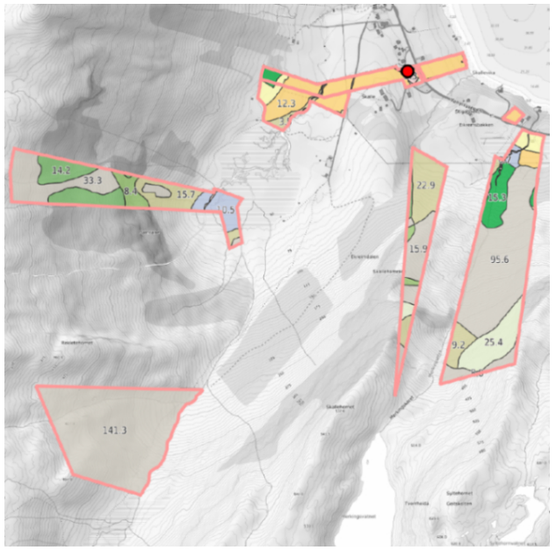
Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE

VANYLVEN kommune

gnr/bnr 33/2, 33/5

Markedsverdi

2 300 000



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1319 **Referansenummer:** IF4795

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal **Vår ref:**

møretakst NITO

Gyldig rapport
06.07.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278

Norsk takst

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Småbruk med bolighus, driftsbygning, garasjer, naust, eldhus og sommerfjøs i Syltefjorden. Tunet ligger på gnr/bnr 33/2, tilkjøpt tilleggsjord med sommerfjøs, der sommerfjøsen er ca 500 m sørøst for tunet. Fra tunet er det normalt gode lys- og utsynsforhold. Til kommunesenteret Fiskå er det ca 9 km, til Åheim ca 10 km.

Eiendommens arealgrunnlag består av dyrka jord, spredd i flere skifter ved og rundt tunet, samt ved sommerfjøs, Videre er det innmarksbeite, ca 60 da produktiv skog og eiendommen har del i hjortejakt, organisert i fellesskap med naboer. Den dyrka jorda er per i dag delvis drive av nabo, dels brukt til beite, dels ute av drift.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	62,4	5 674	354 063
Skog	61,6	1 217	74 967
Uproduktiv skog og utmark	412,1	200	82 420
Jakt og fiske			57 143
Andre verdier/rettigheter			250 000
Driftsbygninger			560 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 550 000
Eiendommens totale verdi			**2 928 593**

•I denne verdioppstillinga inngår bolighuset med sin tekniske verdi. Det er grunn til å nedskrive/tilpasse denne mot boligmarkedet i området, se egne vurderinger knytt til markedsverdi av eiendommen for utfyllende opplysninger.

Kommentar

Verdisetting, generelt:
Det vises til de enkelte avsnitta i rapporten for informasjon vedrørende verdisetting.

Andre verdier/rettigheter:
I summen inngår bo- og tomteverdi(gårdstun).inklusiv tomtetekniske installasjoner.

Driftsbygninger:
Se eget punkt for utfyllende informasjon. For de ulike bygga er basert på nedskrevet gjenskaffelsesverdi(nybyggkostnad fratrukket elde, slitasje, vedlikeholdsetterslep, forskriftsendringer etc, skjønn og egnethet). Bygningene er gitt en skjønnsmessig tallvurdering på vedlikeholdsstatus og status for egnethet for å komme frem til nedskrevet gjenskaffelsesverdi. Enkelte ganger må driftsrelevans nedjusteres, selv om bygninga kan brukes til formålet, dette kan for eksempel være på grunn av at utvikling i denne type bygg går fremover, at størrelsen ikke er tilpassa formålet eller at bygningsverdien må nedjusteres for å tilpasses det som takstmann etter beste skjønn mener bygningen kan verdsettes til, innenfor retningslinjene for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike fra faktiske forhold på eiendommen.

Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen:
Nedskrevet gjenskaffelsesverdi er lagt til grunn for bolighuset.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Mandat

Undertegnede takstingeniør Karl Anders Bjørdal har fått i oppdrag av rekvirent Kurt Sylte å verdsette landbrukseiendommen gnr/bnr 33/2 "Skalde" og gnr/bnr 33/5 "Myrvang". Karl Anders Bjørdal omtales senere som takstingeniør.

Takstoppdraget er rekvirert i forbindelse med planlagt salg i det åpne markedet. I tillegg til verditakst landbruk, er det utarbeida tilstandsrapport bolig(se egen rapport med oppdrags nr 21552-1318). Rapportene sees i sammenheng med hverandre. I taksten er de enkelte delene og verdielementa av eiendommen verdisett ut fra en helhetsvurdering, der hovedprinsipp i konsesjonslova, tilhørende rundskriv (M-3/2002 og M1/2021) og takstmannens skjønn er lagt til grunn. Taksten gir en samlet vurdering, basert på en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Taksten inkluderer ikke verdi av eventuelt driftsløsøre, for/varelager, buskap etc. som måtte være på eiendommen befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
10.6.2026	09:00	14:00	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
			Johannes Heggen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	33	2	0	315474,4 m²	Matrikkel	Eiet

Adresse
Vanylvsvegen 2006

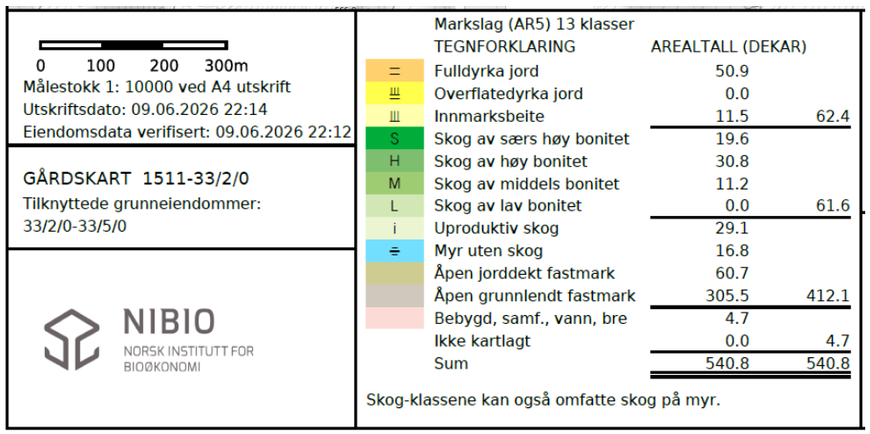
Hjemmelshaver
Heggen Sivert Johannes

Kommentar
Eiendomsarealet i gårdskart.nibio.no opplyser om 540,8 da samla areal for gnr/bnrt 33/2 og 33/5.

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	33	5	0	225384 m²	Matrikkel	Eiet

Hjemmelshaver
Heggen Sivert Johannes

Arealgrunnlag



	Markslag (AR5) 13 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
	TEGNFORKLARING		
I	Fulldyrka jord	50.9	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	11.5	62.4
S	Skog av særs høy bonitet	19.6	
H	Skog av høy bonitet	30.8	
M	Skog av middels bonitet	11.2	
L	Skog av lav bonitet	0.0	61.6
i	Uproduktiv skog	29.1	
=	Myr uten skog	16.8	
	Åpen jorddekt fastmark	60.7	
	Åpen grunnlendt fastmark	305.5	412.1
	Bebygd, samf., vann, bre	4.7	
	Ikke kartlagt	0.0	4.7
	Sum	540.8	540.8

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF(Landbruk, natur, friluftslivsområder)/LNF-R(reindrift) eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, med andre ord at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen med gnr./bnr. 33/2,5 ligger i dagens arealdel i kommuneplan i LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – og er en landbrukseiendom.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen oppfyller arealkravet til odelovens §2, da den har over 35 dekar dyrka- eller overflatedyrka jord.

Undertegna tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeida odelsrett, eventuell odelsrekkefølge o.l.. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har samla størrelse over 100 da. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen om tillatelse/konsesjon til å få kjøpe og eie eiendommen.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – kan en kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens §11 ved et konsesjonspliktig(fritt) salg (utenfor definert familie).

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Ut fra opplysninger på Vanylven kommune sine hjemmesider, blir det i denne kommunen krevd 5 års boplikt, som et vilkår etter §11 i konsesjonslova, også for eiendommer med mindre enn 35 da dyrka jord.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt, jf. jordlova § 8 og eiendommen kan ikke deles jf. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det er opplyst at jorda per i dag blir drive av en nabo, drift og vedlikehold av jorda utgjør pr i dag "jordleie" . Det er ingen skriftlig avtale lagt fram om dette. I følge kontaktperson er ikke en ny eier forplikta til å videreføre dagens ordning.

Kommentar til grunnboksbladet

I grunnboksinformasjonen finnes det flere tinglyste dokument, disse gjelder eldre jordskifter, bestemmelser om veier, bebyggelse, vannlednigner, etc.

Det er tinglyst borett fra 1972, det antas at disse ikke kan gjøres gjeldende - og bør slettes/fjernes i forbindelse med salg.

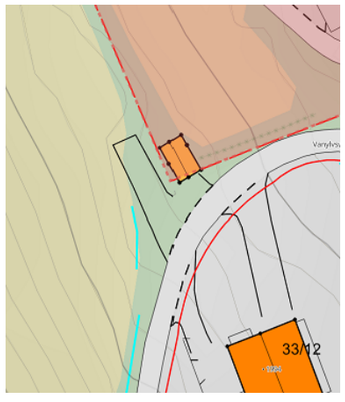
Det er tinglyst rett til å utskille tomt, med Johannes Konrad Heggen som rettighetshaver.

En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser.

Taksten forutsetter at det ikke er vesentlig verdireduserende heftelser på eiendommen utover ovenfornevnte.

Øvrige

I eiendommens grense mot 33/3(sør), er det ei bygning som er plassert på takstobjektets eiendom, men med tilkomst/innkjøring fra 33/3. For oppdraget(herunder verdisetting av eiendommen) er det lagt til grunn at denne bygninga eies og disponeres av nabo, med bruksrett på takstobjektets eiendom. Dette bør undersøkes nærmere og formaliseres i forbindelse med salg av eiendommen(takstobjektet).

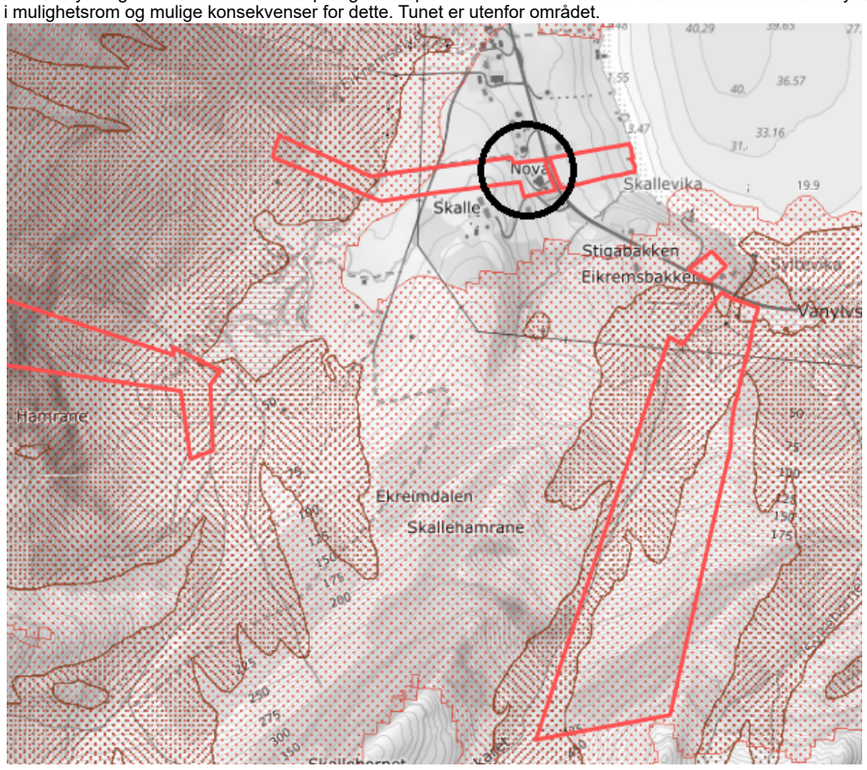


Generelt om eiendommen

Ras og skred

☑ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommen er i følge kilden.nibio.no, berørt av aktsomhetskart for ras- og skredfare(snøskred, jord- og flomskred), dette er forhold som kan få betydning for eventuelle søknadspliktige tiltak på eiendommen. Anbefaler å ta kontakt med lokale myndigheter for å få veiledning i mulighetsrom og mulige konsekvenser for dette. Tunet er utenfor området.



Kulturminner

☑ Ja ☐ Nei



Eldhuset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registreringa vart gjennomført i åra 1975-1995. Bygninger bygde før 1900 vart registrerte over heile landet Jf. opplysninger frå riksantikvaren: "Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerar meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga."

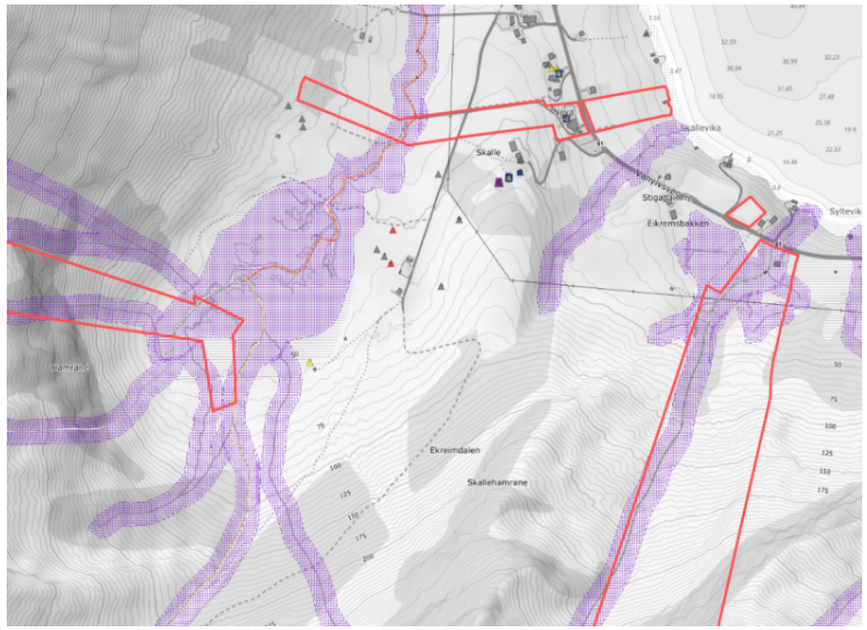
Eldhuset er også anført under verna kulturminner, med vernedato 24.07.2025, jf. kilden.nibio.no

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Flom

☑ Ja ☐ Nei

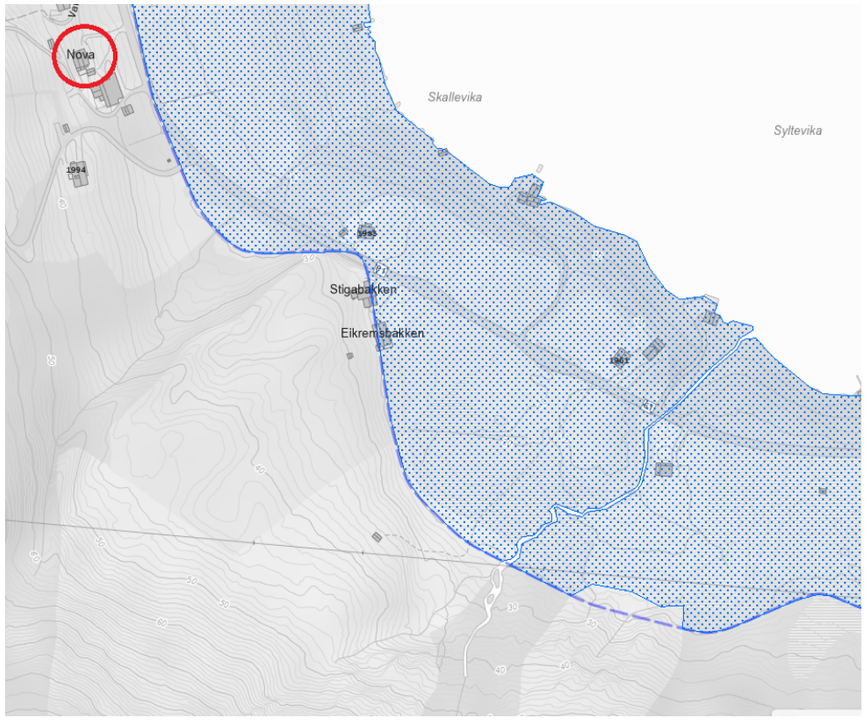


Deler av eiendommen er berørt av aktsomhetskart for flom, jf. kilden.nibio.no, dette er knytt til elve/bekkefar, og tunet er ikke berørt, jf. kartutsnitt.

Kvikkleire

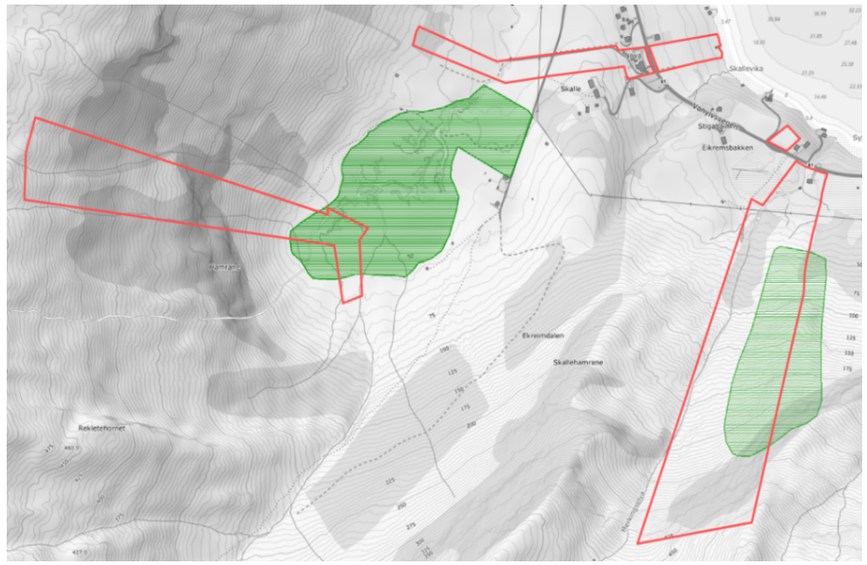
☑ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommen(og deler av eiendommene ellers i området) er innenfor NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred, jf. kilden.nibio.no Tunet er utenfor området.



Naturtyper

☑ Ja ☐ Nei



Utvalgt naturtype "intakte innlandsmyrer" jf. oppslag på kilden.nibio.no, berører deler av eiendommen.

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☑ Nei

Andre forhold

☑ Ja ☐ Nei

Helse, miljø og sikkerhet:
NB! Det mangler sikring mot fall fra stor høyde, eksempelvis inn i silo. Dette må utbedres for å redusere risiko for ulykker som i verste fall kan medføre dødsfall.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Bo- og tomteverdi	250 000
Sum andre verdier/rettigheter	**250 000**

Bo- og tomteverdi, inklusiv tomtetekniske installasjoner:

Bo- og tomteverdi samt kostnader med opparbeidelse av vann, avløp, byggegrunn for bygninger, hageanlegg og vei/tun.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	50,9 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	11,5 daa	**62,4 daa**
Skog av svært høy bonitet	19,6 daa	
Skog av høy bonitet	30,8 daa	
Skog av middels bonitet	11,2 daa	
Skog av lav bonitet		**61,6 daa**
Uproduktiv skog	29,1 daa	
Myr	16,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	60,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	305,5 daa	**412,1 daa**
Bebygd, vann, bre	4,7 daa	
Ikke klassifisert		**4,7 daa**
Sum		**540,8 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart.nibio.no 09.06.26.

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	50,9	Nei		250	12 725
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	11,5	Nei		125	1 438
Sum jordbruksareal	**62,4**				**14 163**
				Verdi	**354 063**

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har ca 50,9 da fulldyrka jord, jf. NIBIO kartdata 09.06.2026. Den dyrka jorda ligger fordelt på flere skifter, der hoveddelen er ved og rundt tunet. De fleste stykka har normalt god arrondering for området. Deler av den dyrka jorda bærer preg av å være våtlendt og med utsatt vedlikehold som grøfting, kalking etc, anmerker her stykket ved sommerfjøset.

Jorda sin status med hensyn til jordprøver etc. er ikke kjent. I følge eieropplysninger blir storparten av jorda slått med moderne utstyr som skiveslåmaskin/rundballepresse. Slik areala fremstår befaringsdagen vurderes det at areala i snitt kan gi ein årlig verdi på ca 250 kr/daa.

Eiendommen har ca 11,5da innmarksbeite, jf. gårdskart.nibio.no 09.06.2026. Deler av innmarksbeite er til dels med noe gjengroing og til dels med skog. Innmarksbeita er i snitt vurdert til ca. 50 % av verdien av dyrka jord pr da, dvs med en årlig verdi på ca 125 kr/da inklusiv verdien av skog som er på areala.

Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike noe fra faktiske forhold på eiendommen.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	412,1	**Verdi pr. daa**	200	**Sum verdi**	Kr. 82 420
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet	19,6	1 217	23 853		
Skog av høy bonitet	30,8	1 217	37 484		
Skog av lav bonitet	11,2	1 217	13 630		
Skog av middels bonitet	0,0	0	0		
Sum	**61,6**		**74 967**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 74 967**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 157 387**

Opplysningskilder, beskrivelse

Uproduktiv skog:
Verdi settes skjønnsmessig til 200 kr/da, til bruk som mulig bruk av beite, veduttak etc, samt fritid/rekreasjon i tillegg til verdi av jakt som fremkommer i eget punkt.

Produktiv skog, uten plan:
Eiendommen er registrert med ca 62 da produktiv skog, jf. NIBIO kartdata 09.06.26. Opplysnigner om eventuell skogbruksplan, eventuell innestående skogfondskonto etc foreligger ikke.

Skogareala er i all hovedsak løvskog. Skogen er registrert med middels. høg og særs hæg bonitet jf. kilden.nibio.no.

Kartdata, flyfoto, befaring egne vurderinger/skjønn er lagt til grunn ved verdisetting.

Skogverdien er beregna ut fra en vurdering om et årlig uttak til eget bruk/eget uttak, der overskuddet vurderes til en verdi av 3000 kr/år etter alle utgifter er betalt, og ved bruk av rentefot 4%, verdi settes til 75.000, ført med lik verdi under de ulike boniteter(skjønnsmessig tilpasning, jf. verdsetting med årlig verdi for bruk til ved).

Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike noe fra faktiske forhold på eiendommen. For en detaljert beregning av dagens skog må en hente inn egen vurdering/takst på denne, der en oppdatert skogbruksplan kan ligge til grunn.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 4 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 57 143

Opplysningkilder, beskrivelse

I følge opplysninger fra kontaktperson har bruket de siste åra hatt rett til ca 1 dyr som andel av felles kvote på hjort. Om en regner med ei snittvekt på 40 kg/dyr/år, og en verdi av dette på 100 kr/kg etter alle kostnader er dekt, kan en legge til grunn en årlig verdi på kr 4000.

Det legges til grunn en verdi pr dyr/år på kr 4.000. Kapitalisert med 7% kapitaliseringsrente gir dette verdien, avrunda 57.000

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolighus

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er stipulert. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon

Standard

Vedlikehold

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	96			96	6
Loft	28			28	
Kjeller	29			29	
SUM	**153**				**6**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, gang, soverom, stue, stue 2		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller	Bad, bod, bod 2		

Kommentar

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon og avvik/risiko knytt til arealmåling og lovlighet ved boligen.

Driftsbygninger på eiendommen

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Driftsbygning



Anvendelse

Per i dag brukt til lager

Byggeår

1900

Kommentar

Opprinnelig byggeår er ukjent og stipulert til rundt 1900. Ut fra byggemeldt tegning 1978 er tilbygg traktorparkering på låve fra denne perioden, videre tyder byggetillatelse for driftsbygning gitt 15.02.88 at driftsbygning i dagens form er med byggeår +/- 1990.

Areal (BTA)

440

Kommentar til areal

Bruttoarealet i denne bygningen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig ut fra kart og målinger over 2 plan.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er både normalt vedlikehold og bygningsdeler som har etterslep på vedlikehold, med behov for påkostning og oppgradering.

Bygningsstruktur

Bygninga er bygd trinnvis og med til- og ombygginger. Ut fra opplysninger i byggetillatelse, tolkning av flyfoto etc, er hoveddelen av dagens bygningsmasse fra slutten av 1980-tallet, bygd til ku og oppstalling av ungdyr. Strukturen er med gjødselkjeller(i deler av arealet), overbygg/fjøs i tre-konstruksjon, låve over, dels åpent over 2 etasjer i forrom.



Storfefjøs, trapp til tidligere melkerom



Traktorgarasje/innkjøring, eldre byggeår

Utvendige forhold

- Gjødselkjeller med grunnmurer i betong.
- Overbygg med yttervegger i trekonstruksjon, i hovedsak kledd med trapesplater i metall.
- Bygninga har malte trevindu, og i hovedsak finerte fjøsdører.
- Saltak i trekonstruksjon, taktekking av korrugerte plater i metall, enkelte lysplater. Hoveddelen har undertaksplater, areala ved og rundt traktorgarasje er uten undertaksplater.
- Trapp og inngang til birom fra sør, Inngang til takoverbygg og fjøs fra nordvest.

•Låve har innkjøring fra bakside, denne delen av bygningsmassa er med trekledning, denne er i dårlig forfatning.



Innvendige forhold

Fjøsen er med:
•Birom/inngang, der alt utstyr er fjerna, utkobla vann etc.
•Fjøsrom med betonggulv, skraperenner med metallrister, betongspalter og dels uten rister over. Takhøyde på forbrett ca 2,8 m.
•Vegger og tak med glatte plater.
•10 båser for den tids oppstalling av ku og større ungdyr, en binge for ungdyr, enkelte kalvebokser i tre og en mindre binge for kalv.
•Forrom med tilgang til siloer, betongsilo med diameter ca 5 m, samt mindre tre-siloer.
•Siloskinne og silotalje.
•Forrom og låve er i hovedsak med betonggulv i fjøsetasje, oppe er det dels betong og trebjelkelag. NB! Det mangler sikring mot fall fra stor høyde, eksempelvis inn i silo. Dette må utbedres for å redusere risiko for ulykker som i verste fall kan medføre dødsfall.
•I det nordvestre hjørne er det et overbygd inngangsparti, fra dette er det laga en inngang til et påbegynt rom som ligger mellom silo og fjøs. Antagelig tiltenkt smittesluse, enkelt skifte-rom el. lignende. Rommet er ikke ferdigstilt.

Bygninga er tatt ut av bruk, og kan ikke uten videre tas i bruk til oppstalling av storfe på bås (løsdriftskrav), noen unntak finnes. Ved planer om drift bør rådgiver storfebygg engasjeres for kartlegging av muligheter, begrensninger og nødvendig påkostning for å stette dagens holdforskrifter basert på bygningens tilstand.







Tekniske installasjoner

•Bygninga er el.installasjon med automatsikringer. Lysopplegg fra byggeår, dels fungerende.
•Vannrør i kobber/metall, antatt frakobla basert på status i birom.
•Gjødseltrekk med skraper, drivenhet hydraulisk.
•Ventilasjon med veggmontert vifte og luftblander
•Skinnebane og silotalje i forrom.

Tekniske installasjoner i et fjøs som har stått ubrukt over tid, vil i de fleste tilfeller kreve vedlikehold og oppgradering/påkost for å kunne tas i bruk igjen.

Garasje sør



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er ikke kjent, ut fra tolkning av historiske flyfoto er byggeåret mellom 1965 og 1984.

Areal (BTA)

35

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Betydelig med råte i kledning etc.

Beskrivelse

Garasje sør, tilbygd.
Opprinnelig del er med betonggrunnmur, dels naturstein under, betonggulv. Overbygg i trekonstruksjon, bordkledning med stående bord,

saltak med sperrekonstruksjon og taktekking av korrugerte metallplater(mulig av aluminium).
Tilbygg del mot øst med betonggrunnmur, betonggulv. Overbygg i trekonstruksjon, bordkledning med liggende bord. Sperretak med ensidig fall, lekter og taktekking av korrugerte metallplater(mulig av aluminium) Vippeport i tre.

Utsatt vedlikehold med råteskadd kledning og trekonstruksjoner, eksempelvis råte i vippeport.
Opprinnelig del kun besiktiga fra utvendig side grunna manglende tilkomst.

Bygninga har ikke el.opplegg eller andre tekniske installasjoner.

Garasje nordvest



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er ikke kjent, ut fra tolkning av historiske flyfoto er byggeåret mest sannsynlig mellom 1965 og 1984.

Areal (BTA)

20

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er ei garasje/uthus nordvest for boligen, denne har grunnmurer i betong og dels natursteinsmur. Innvendig er det betonggulv. Vegger i trekonstruksjon med stående bordkledning. Det er malt trevindu med enkle glass. Saltak i trekonstruksjon, taktekking av korrugerte metallplater/bølgeblikk. Dører er labankdører med stående bord.

Bygninga har ikke el.opplegg ellerr andre tekniske installasjoner.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

Stipulert ihht Tidsangivelse SEFRAK-registeret 1800-1899.

Areal (BTA)

19

Kommentar til areal

Omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

SEFRAK-registrert eldhus med natursteinsmur, jordgulv. Murt pipe/grue. Taket er saltak i trekonstruksjon med sperrer, lekter, og taktekking av korrugerte metallpaler/bølgeblikk. Det er ikke dør i bygninga.



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1900

Kommentar

Ukjent byggeår, grindbygg-konstruksjon tilsier opprinnelig byggeår +/- 1900, men dette er ikke bekrefta. Bygning er kun besiktiga fra utvendig side.

Areal (BTA)

25

Kommentar til areal

Omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Naust med grunnmurer i naturstein, dels med noe betong i bakre del. Gulv med fjøre/grus. Overbygg i grindbygg-konstruksjon, stående bordkledning med trebord. Saltak med sperrer, taktekking av korrugerte metallplater/bølgeblikk.
Naustdører labankdører med stående bord.

Bygninga har betydelig etterslep på vedlikehold med råte i kledning etc.

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Vårfjøs



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Ut fra tolkning av historiske flyfoto er byggeåret for dagens bygg/løsning stipulert mellom 1965 og 1984. MERK: det har stått ei bygning på samme sted også før 1965, og opprinnelig byggeår er dermed ikke kjent.

Areal (BTA)

90

Kommentar til areal

Omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygninga er ikke relevant til bruk som sommerfjøs/ melkefjøs slik den fremstår i dag.

Beskrivelse

Vårfjøs med vegger i trekonstruksjon med liggende kledning, stående kledning og kledning av metallplater. Tak er sperretak med taktekking av korrugerte metallplater. Malte trevindu og tredører.
Bygninga er tilbygd, antatt tidligere brukt til gjødselkjeller, nå vært brukt til lagring av ved el. lignende.

I fjøsen er det innreda for melkeku og med et enkelt melkerom, type og standard er utdatert jf. dagens krav, og bygninga er per i dag brukt til enkelt lager.

Bygninga har betydelig vedlikeholdsetterslep, eksempelvis med fukt/råteskader påvist i kledning, vindu, dør og takkonstruksjon, samt sprekker i betonggrunnmur.

Bygninga er tatt ut av bruk, og kan ikke uten videre tas i bruk til oppstalling av storfe på bås (løsdriftskrav), noen unntak finnes. Ved planer om drift bør rådgiver storfebygg engasjeres for kartlegging av muligheter, begrensninger og nødvendig påkostning for å stette dagens holdforskrifter basert på bygningens tilstand. Jf. også ovenfornevne kommentar om vedlikeholdsstatus.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**	**1 550 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**1 550 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Driftsbygning	5 300 000	4	2	400 000
Garasje sør	330 000	2	4	30 000
Garasje nordvest	190 000	4	4	30 000
Eldhus	300 000	5	1	20 000
Naust	200 000	5	7	50 000
Vårfjøs	1 100 000	3	1	30 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**560 000**

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til (avrunda) 2.950.000. Denne verdien gjenspeiler vurdert verdi av bygninger, de ulike areala og andre verdikomponenter.

I Vanylven kommune har det de siste åra blitt omsatt flere landbrukseiendommer og mindre småbruk, her nevnes:
•Vanylvsvegen 1684, Sylte, solgt 17.06.2019, kr 2.200.000,-
•Vanylvsvegen 1686, Sylte, solgt 06.01.2025, kr 2.900.000,-
•Nordstranda 315, Fiskå, solgt 26.06.25, kr 2.700.000(prisantydning/takst 1.950.000)
•Gamlevegen 404, Fiskå, solgt 09.07.25,kr 2.300.00,-
•Nordddalsvegen 29, Syvde, solgt 16.07.25 kr 3.650.000,- (prisantydning/takst 4.000.000)-
•Vik 79, Åheim, solgt 10.09.25 kr 4.100.000 (prisantydning 2.500.000)
•Vanylvsvegen 2043, Sylte, solgt 19.05.2026 kr 1.400.000,-

Med bakgrunn i stor ulikhet med hensyn til geografisk plassering, driftsrelevans og tilstand til bygningsmasse, er sammenligningsgrunnlaget begrensa for denne eiendommen.

Eiendommen har gode kvaliteter med ei driftsbygning som fortsatt kan ha relevans til bruk for husdyrhold eller lagring, naust, normalt godt arrondert dyrka jord.

Det er også forhold som trekker ned, som at det er behov for påkostning og vedlikehold, jf. beskrivelse det ulike bygg og den ulike verdikomponent, samt vedlagte tilstandsrapport for bolighuset.

Etter ei samla vurdering av takstobjektet, eiendommer som har vært i markedet (herunder enkelte av de ovennevnte), forventes det at markedsverdien ligger lavere enn beregna verdi.

Om en tar hensyn til at boligen ligger på en landbrukseiendom, utenfor etablert boligfelt, boligens tekniske tilstand (herunder behov for omfattende og kostbar modernisering og oppussing), er det grunn til å nedjustere boligens verdi for tilpasning mot markedet. Boligens verdi justeres ned til ca 60 % av teknisk verdi, og markedsverdien setter etter ei samla vurdering til 2.300.000,-

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 2 300 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra rekvirent		Dødsbo, begrensa informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	30.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tilstandsrapport bolig		Oppdrags nr 21552-1318	Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart- og rapport gnr/bnr 33/2	03.06.2026		Gjennomgått	15	Nei
Matrikkelkart- og rapport gnr/bnr 33/5	03.06.2026		Gjennomgått	10	Nei
Planopplysninger, Vanylven kommune	03.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	03.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg bolig	06.09.2000	Ei av tegningene er datert 06.09.2000	Gjennomgått	7	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	03.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Status Vann/avløp	03.06.2026	Privat vann, septiktank m/overløp til grøft el. lignende	Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Gårdskart.nibio.no	09.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kilden.nibio.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Gnr 33- Bnr 2
1511 VANYLVEN

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
ØRSTA 6156

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Bygninger utover bolighuset er ikke tilstandsvurdert .Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige bygningene og eiendommen grundig.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene utover det som er belyst i tilstandsrapporten.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Selger er et dødsbo, og informasjon fra eier er dermed begrensa.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i 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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260144
Adresse: Vanylvsvegen 2006, 6144 SYLTE
Betegnelse: GNR 33, BNR 2 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

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

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

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

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

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

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

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 27.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no