

Gamlevegen 270

innhold

04

Velkommen til Gamlevegen 270

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Planskisser

29

Om eigheden

35

Tekniske dokument



Velkommen til

Gamlevegen 270

Her får du ein velhalden einebustad med landleg og fredeleg plassering på Storeide, berre om lag 5 minutt frå Fiskå sentrum med butikk, skule, barnehage og andre servicetilbod.

Området byr på flotte moglegheiter for friluftsliv med fleire populære turmål i nærleiken.

Bustaden er jamleg vedlikehalden og framstår som velhalden.

Bustadhuset er over 2 plan og inneheld:

Hovudetasje:

Entré, gang/trapperom, kjøken, stove, bad, toalettrom og 3 soverom.

Underetasje:

Gang, peisstove, vaskerom, sovealkove, badstove, bod, uinnreidd bod og garasje.

Frittstående enkelgarasje.

Velkomen til visning! Hugs påmelding!

Gamlevegen 270

Prisantydning	1 190 000
Omkostninger	30 840
Totalpris	1 220 840

Bruksareal	186, m²
BRA-I	168 m²
BRA-E	18 m²
TBA	13 m²
Soverom	4
Eigedomstype	Einebustad
Tomteareal	1 129 m²
Byggeår	1971



Kontakt vår megler



Andre Kragset
Eigedomsmeklar MNEF
+47 478 08 585
andre@kragseteigedom.no

**& KRAGSET
PARTNERS**
Kyrkjegata 13 6100 Volda



Velkomen til Gamlevegen 27! Ein velhalden og innhaldsrik eienbustad på romsleg tomt



Ei lys og romsleg
stove med store
vindauge som
slepp inn godt
med lys og gjev
god romkjensle.

Frå stova har ein
utgang til sørvendt
altan





Frå stova har ein utgang til den romslege altanen



Romsleg kjøken
med god plass til
kjøkenbord.

Godt med
skap plass





Separat bad og wc i tilknytning til soverom



Badet er utstyrt med dusj og servant



Det er 3 soverom på hovudplan og eit i underetasjen



Stort hovudsoverom



Normalt god storleik på soverom



Ein romsleg og triveleg hage



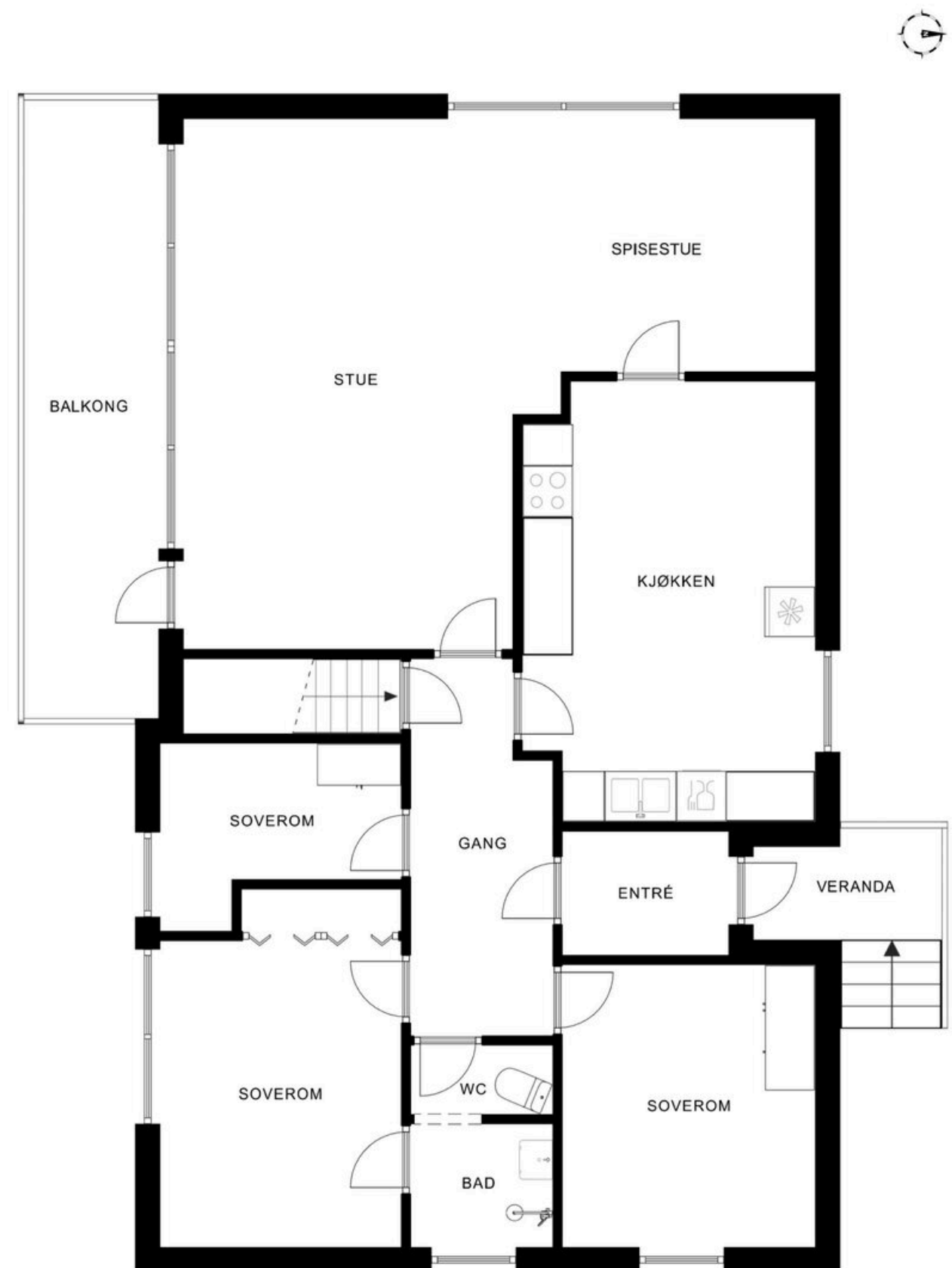
I underetasjen har
ein gang, sauna,
boder, kjellarstove
og soverom/
sovealkove i tillegg
til garasje som er
bygd saman med
bustaden.





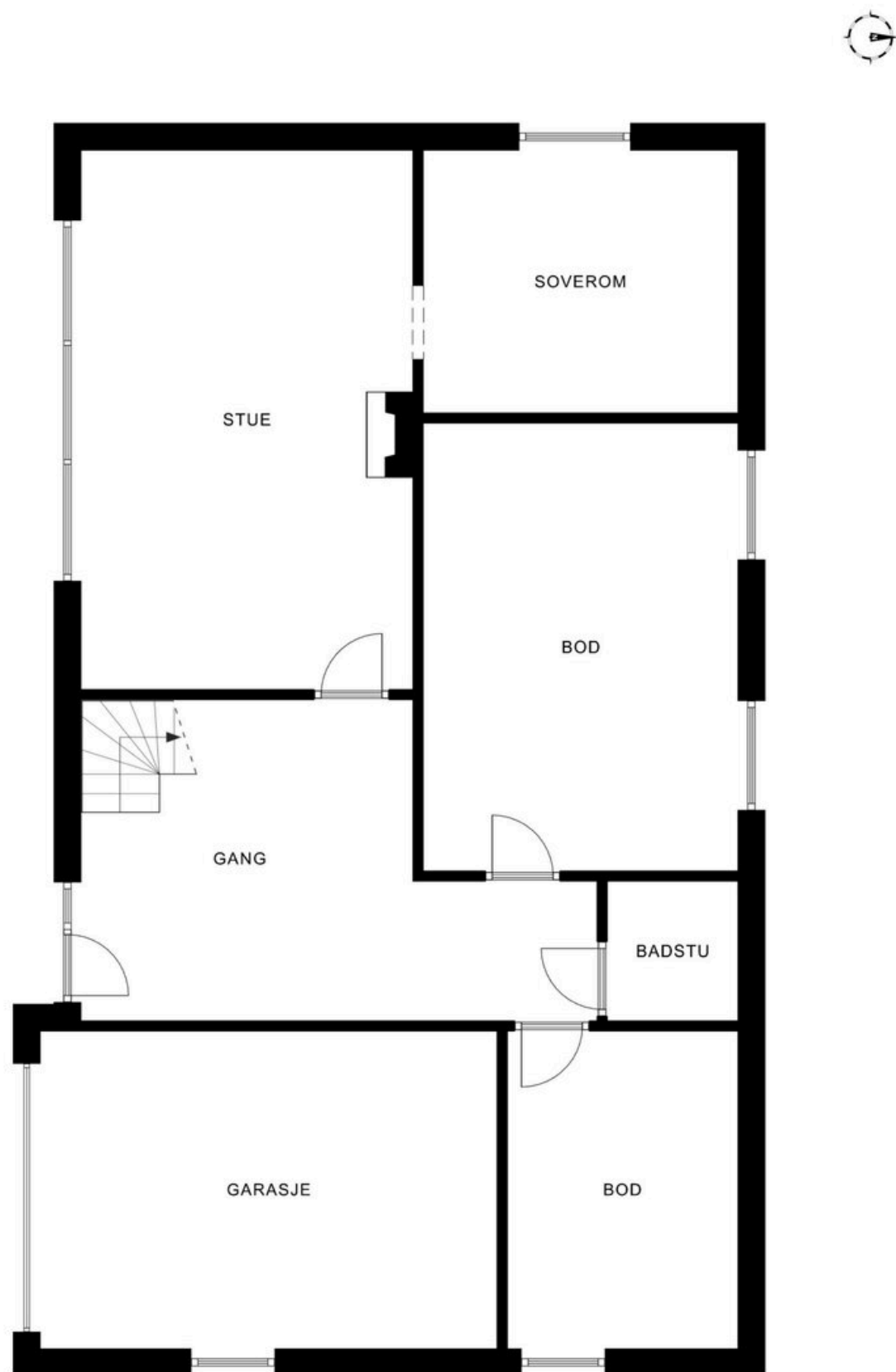
Garasje ved vegen i tillegg til garasje innbygd i bustaden. Velkommen til visning!

Planskisser



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

EFXIT



Om eighedomen

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

EFXIT

Innhald
Bustadhuset er over 2 plan og inneheld:
Hovudetasje:
Entré, gang/trapperom, kjøken, stove, bad, toalettrom og 3 soverom.
Underetasje:
Gang, peisstove, vaskerom, sovealkove, badstove, bod og uinnreidd bod. Garasje.
I tillegg er det frittståande garasje på eigedomen.

Arealer
Totalt bruksareal bustad: 186 m²

- BRA-i: 168 m²
- BRA-e: 18 m²

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

Totalt bruksareal frittståande garasje: 22 m²

- BRA-e: 22 m²

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

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

Standard
Bustaden held normal standard ut frå byggeår og seinare oppgraderingar, og er jamleg vedlikehalden gjennom åra.
Det må påreknast oppgraderingar og fornying over tid. Sjå tilstandsrapport for nærare informasjon om tilstand..

Stove:
Lys og romsleg stove med god plass til både sitjegruppe og spisebord.
Vedomn gjev ei lun og triveleg atmosfære, og frå stova er det utgang til sørvend veranda.

Kjøken:
Kjøken med glatte frontar, laminat benkeplate og gode arbeidsflater.
Det er plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. God plass til kjøkkenbord

Bad:
Enkelt bad med servant og dusj.
Badet held eldre standard og er i hovudsak frå byggeåret.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med WC i tilknytning til badet.

Peisstove:
Triveleg peisstove i underetasjen som gjev eit ekstra opphaldsrom.

Innvendige overflater
Golv:
I hovudsak belegg og tepper. Betonggolv i delar av underetasjen.
Veggar:
Tapet, panel, måla plater og panelimiterte plater.
Himling:
Måla plater, himlingsplater og trepanel.

Beliggenheit
Eigedomen har ei landleg og fredeleg plassering på Storeide, om lag 5 minutt frå Fiskå sentrum. Her bur du skjerma frå tett busetnad, samstundes som du har kort veg til daglegvarebutikk, skule, barnehage, idrettsanlegg og andre servicetilbod. Området er eit godt utgangspunkt for både kvardagsliv og eit aktivt friluftsliv.
Frå eigedomen er det kort veg til fleire populære turmål i nærområdet. Fleire merka turstiar og fjellturar som gjev gode naturopplevingar året rundt.
Berre nokre minutt frå Eidså der ein finn stadionanlegg, fotballhall og golfbane.
Om sommaren byr området på gode moglegheiter for fotturar, fiske og sykling, medan vinteren gir fine forhold for både skiturar og anna vinterfriluftsliv.

Tilkomst
Eigedomen ligg inntil offentleg veg og har lett tilkomst frå denne.

Parkering
Eigedomen har enkelgarasje ved fylkesvegen og garasje innbygd i bustaden. I tillegg har ein godt med oppstillingsplassar på tunet.

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

Seljar si eigeneklæring
Ligg vedlagt i prospektet

Tilstandsgrader (TG2/TG3) frå tilstandsrapport
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:
-Utvendig - Takkonstruksjon/loft
-Utvendig - Takkonstruksjon/utvendige delar
-Utvendig - Vindauge
-Utvendig - Balkongar, terrassar og rom under balkongar
-Innvendig - Etasjeskilje/golv mot grunn
-Innvendig - Rom under terreng
-Tomteforhold - Terrengforhold
-Våtrom - Hovudetasje - Bad - Generell
-Våtrom - Kjellar - Vaskerom - Generell

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:
-Utvendig - Taktekking
-Utvendig - Nedløp og beslag
-Utvendig - Veggkonstruksjon
-Utvendig - Dører
-Utvendig - Utvendige trapper
-Utvendig - Garasje
-Innvendig - Overflater
-Tekniske installasjonar - Vassleidningar
-Tekniske installasjonar - Avløpsrør
-Tekniske installasjonar - Ventilasjon
-Tekniske installasjonar - Varmtvassberedar
-Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold - Grunnmur og fundament
-Våtrom - Hovudetasje - Bad - Tilliggjande konstruksjonar våtrom
-Spesialrom - Hovudetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
-Våtrom - Kjellar - Vaskerom - Tilliggjande konstruksjonar våtrom

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon.

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

Tomt
Eigedomstot på 1129,9 kvm.
Tomta er pent opparbeidd med store plenareal.

Ferdigattest/bruksløyve
Det finns ikkje teikningar eller ferdigattest/bruksløyve på bygga på eigedomen i kommunale arkiv, meklar får difor naturleg nok ikkje kontrollert om rominndeling/bruk samsvarar med eventuelt omsøkt bruk.
Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. jfr. plan- og bygningslova §21-10, femte ledd.

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

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk hovudoppvarming med varmepumpe luft-luft.
Vedfyring i begge stover.

Energikarakter: G
Energiforbruket vil variere frå husstand til husstand.

Utrekna totalpris
Prisantyding kr 1 190 000,-

I tillegg til prisantydinga kjem følgjande omkostningar: 29 750,00,- (Dokumentavgift) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

1 220 840,- Totalpris inkl. omkostningar

Det ovanståande føreset at eigedomen vert seld til prisantyding og at det berre vert tinglyst eitt pantedokument. Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 13 728,- for 2026.
Kommunale avgifter omfattar vatn, renovasjon, slamtøming og feiing/tilsyn.
Det er pr. 2026 ikkje eigedomsskatt i Vanylven kommune

Faste kostnader
Kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, straumforbruk og liknande.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 407 915.
Sekundær formuesverdi kr. 1 631 660.
Gjeldande for likningsåret 2024.

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

Forsikring

Eigedomen er forsikra i Gjensidige Forsikring.

Regulering

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål (landbruk, natur- og friluftsføremål). Det ligg ikkje føre reguleringsplan for eigedomen. Gjeldande kommuneplan med føresegner kan sjåast på Vanylven kommune si heimeside eller ved førespurnad til meklar sitt kontor.

Veg, vatn og avløp

Eigedomen har tilkomst via privat veg. Det ligg føre tinglyst vegrett frå offentleg veg fram til eigedomen. Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar. Vassinntaket i vaskekjellaren forsyner også hovudbruket gnr./bnr. 14/14 og bustadhuset på gnr./bnr. 14/22, jf. opplysningar frå eigar. Eventuelle rettar og plikter knytt til dette vert overtekne av kjøpar. Eigedomen har privat avløpsløysing med septiktank. Septiktanken er omfatta av kommunen si offentlege tømeordning.

Rettar og hefte

Eigedomen vert overdrege 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 seljar sine lån eller andre plikter, vert innfridde og sletta for seljar si rekning i samband med oppgjeret. Slike pengehefte skal ikkje overtakast av kjøpar.

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

Dnr. 2615, tgl. 20.05.1988 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det vil i samband med overdraginga verte tinglyst rett til vatn og avløpsleidningar. Retten vil og innehalde ei plikt til til å stelle tilbake til slik det var før ein eventuelt føretek vedlikehaldsarbeid på nemnde leidningar.

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

Lausøyre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtaking

Etter avtale

Om salsoppgåva

Salsoppgåva er basert på opplysningar frå seljar gitt til bygningssakkunnig, eigedomsmeklar og opplysningar innhenta frå kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bod vert gjeve. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene samsvarer med dei grensene/gjerda som fysisk er sette opp. Det kan vere avvik frå dagens rombruk/romnemning i høve til det opphavleg byggjemelde/godkjende. Salsoppgåva er lesen og godkjend av seljar.

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.

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

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

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

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml § 6-8 (3). Slike bod vil difor ikkje bli formidla til seljar. Eigedomsmeklar er i samsvar med eml § 6-8 (6) pålagd å gjennomføre kontroll av bodgjevarane si finansiering. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bod, pliktar meklar å åtvarte seljar om risiko knytt til dette.

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

Det vert gjort merksam på at bodgjevar også vil vere den som vil stå som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter at bod er akseptert ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar

godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjon/andel/aksjebustad vil forretningsfører normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom dei har motteke eigarskiftemelding og det i ettertid skal leggjast til eller endrast kjøpar. Eigarskiftemelding vert normalt sendt frå meklar til forretningsfører same dag som bodaksept.

Lov om kvitvasking

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

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

Salsvilkår

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

Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningssakkunnig før det vert lagt inn bod. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige

opplysningar om eigedomen og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt over tid vil vanlegvis ha vore utsett for slitasje, og det kan ha oppstått skadar. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan verte avdekt enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring ligg innanfor det kjøpar må forvente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, føresett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Ved utrekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (eigendel). Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomen seld «som han er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar.

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt

Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og nabolagsprofil.

Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.

Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i stand.

Alle innhenta og kontrollerte innhenta dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

Handsaming av personopplysningar

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

Eigar

Eigar er Reidun Karin Rolandsen Berge og Åge Kristian Berge.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eigedomen si adresse er Gamlevegen 270. Matrikkel tilhøyrande eigedomen: gnr. 14, bnr. 37 i Vanylven.

Vårt oppdragsnummer er 196260129.

Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:

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

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

Ansvarleg meklar er Andre Kragset / +47 47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no. Oppdragstakar si forretningsadresse er Kyrkjegata 13, 6100 VOLDA. Org. nr. 931000403.

Tekniske dokument

Gamlevegen 270

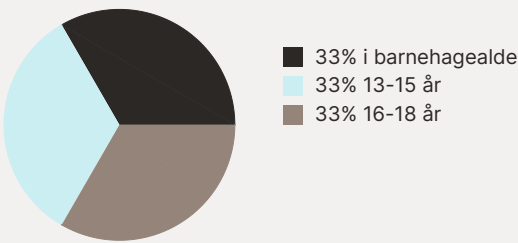
Offentlig transport

🚶 Storeide sør	4 min 🚶
Linje 310, 390, 395	0.3 km
✈ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	1 t 36 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 28 min 🚶

Skoler

Fiskå skule (1-7 kl.)	4 min 🚶
86 elever, 7 klasser	2.9 km
Myklebust skule (1-10 kl.)	9 min 🚶
127 elever, 10 klasser	8.9 km
Ulstein vidaregåande skule	1 t 25 min 🚶
550 elever	45.7 km
Herøy vidaregåande skule	1 t 31 min 🚶
301 elever	52.2 km

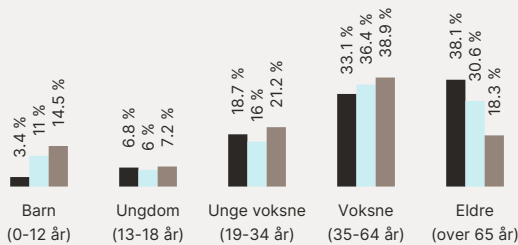
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eide	118	87
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

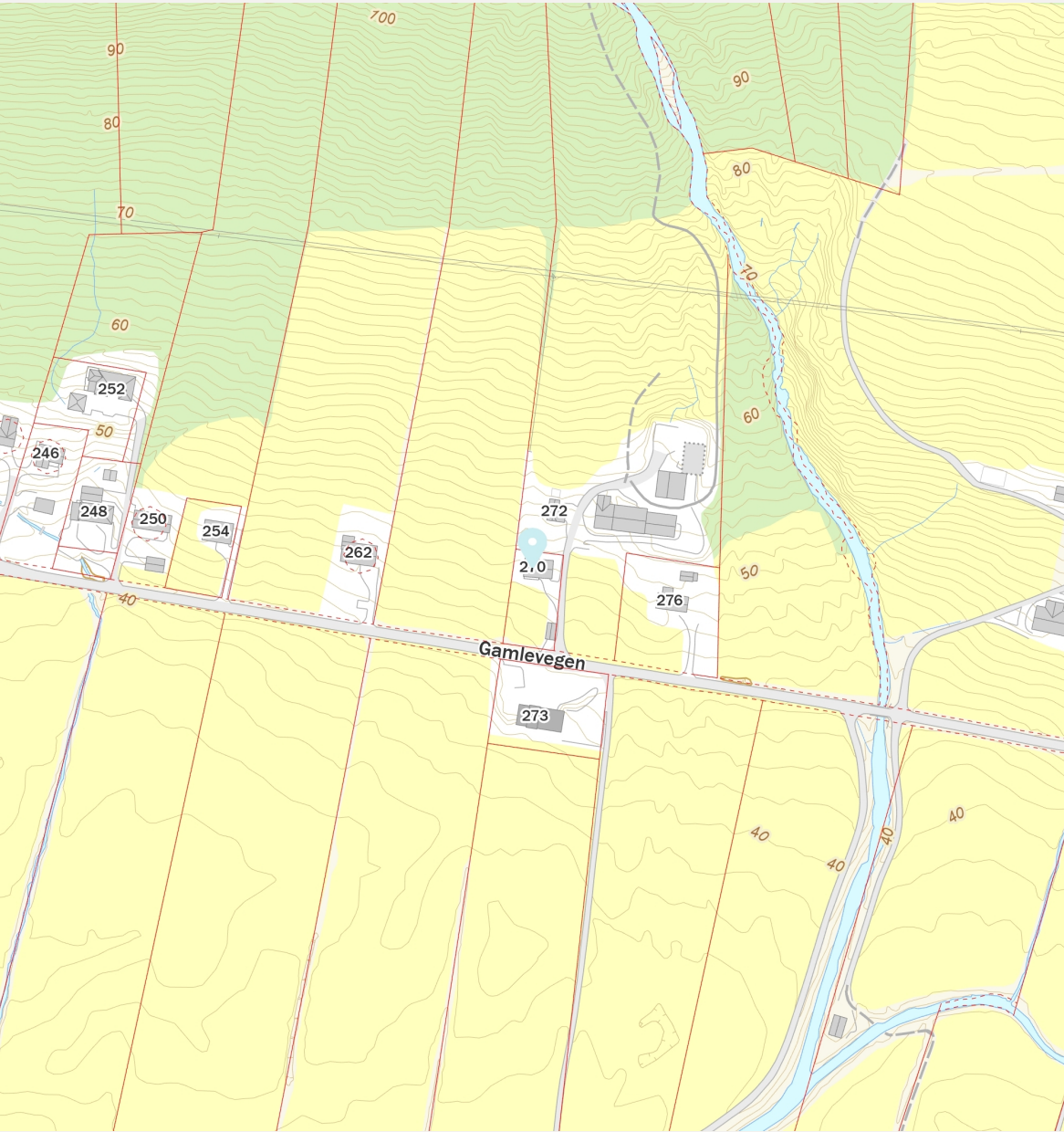
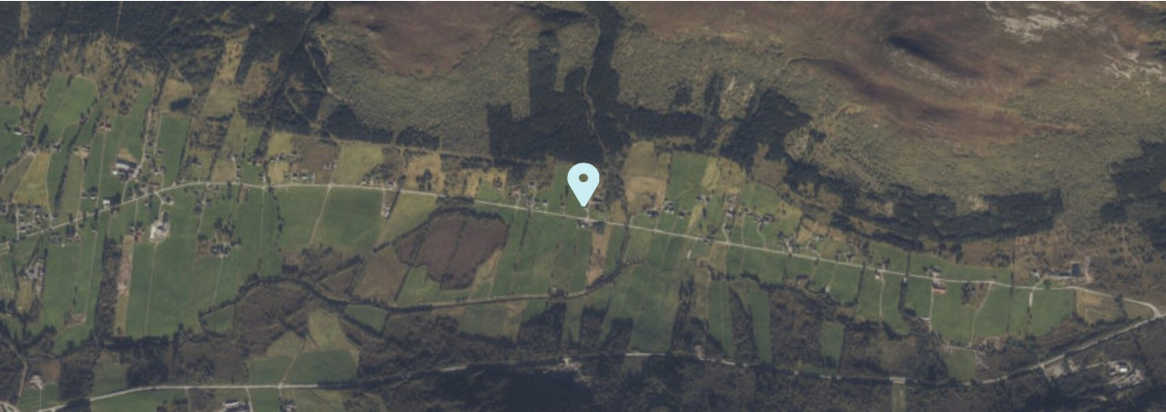
Solsikka barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
55 barn	3 km
Syvde barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
32 barn	8.8 km
Åheim barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
22 barn	19.9 km

Dagligvare

Spar Fiskåbygd	4 min 🚶
Coop Marked Fiskå	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.4 km

Sport

🏆 Fiskåbygd skule	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.9 km
🏆 Eidsåvoll stadion	4 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	3.8 km





Tilstandsrapport

Enebolig
Gamlevegen 270, 6143 FISKÅ
VANYLVEN kommune
gnr. 14, bnr. 37

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 25.06.2026 Oppdragsnr.: 21552-1313 Eiendomsverdi ref nr: HW4085

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 kompetanse 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



Oppdragsnr.: 21552-1313

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 2 av 34

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan i Gamlevegen på Fiskå i Vanylven. Det er garasje i del av boligens kjeller, veranda mot sør i hovedetasje. På eiendommen er det også ei frittstående garasje.

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

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger på kort sikt og utskifting over tid.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein, H-panner fra 1980-tallet jf eier. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak taktro av trebord. Tilkomst via loftsluke/stige. Isolasjon med papir(vindsperre). Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Takrennesystem i metall og plast(deler av nedløp). Beslag, stigetrinn for feier, luftehatt og pipekledning i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevindu med kobla glass, noen vindu med enkle glass. Nyere plast/PVC-vindu med isolerglass i hovedetasje mot vest.

Hoveddør hovedetasje malt, isolerglass og sidefelt med isolerglass. Boligen har i kjelleren ytterdør i mørkt tre med 1-lags glass og sidefelt i 1-lags glass. Verandadør hev/senk slagdør med kobla glass.

Veranda i betong mot sør. Rekkverk i trekonstruksjon med malte bord.

Boligen har betongtrapp til hovedinngang. Dels rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG
Boligens overflater, i hovedsak:
•Gulvbelegg og tepper på gulva
•Vegger med tapet, malte plater, panel-imiterte plater, panel.
•Himlinger/innvendige tak med malt duk/plater, himlingsplater og trepanel

I boligen er det underordna rom/kjellerinngang/boder etc, med enklere utførelse som eksempelvis:
•Ubehandla veggplater, synlig mur

- Betong med og uten maling på gulv
- Enkel utførelse/finish

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Over garasje er det betongplate, påregnelig med tilfarergulv over.

Boligen har elementpipe, vedkamin hovedetasje, peis og sotluke i kjeller.

Boligen har malt tretrapp. Belegg i trinn. Rekkverk med stående spiler. Håndløper på vegg.

Innvendig har boligen i hovedsak finèrdører. Glass i dør mellom entre og gang hovedetasje. dørblad mellom toalettrom og bad er fjerna. Enkelte dører har en del slitasje i overflater.

VÅTROM

Bad hovedetasje:
Bad hovedetasje i hovedsak fra byggeår. Gulvbelegg med plastlist (uten oppbrett), tapet på vegger, dels noe baderomsplater under dusjbatteeri. Malte plater i tak. Dusjanordning på vegg, servant. Gjennomgang med dør til soverom. Varmelement på vegg. Naturlig avtrekk.

Vaskerom /vaskekjeller:
Vaskekjeller fra byggeår. Betonggulv, murte vegger. Sponplater(løse) mellom bjelker i tak. Opplegg for spylekrane. Varmtvannstank er plassert i rommet. Synlige el. og røropplegg. Veggventil.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Veggbelegg el. lignende mellom benkeplate og overskap. Benkebeslag med vaskekum og skyllekum. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap plassert mot yttervegg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Supplert med veggventil.

SPELALROM

Toalettrom:
Toalettrom fungerer som forrom til badet. Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett. På befaringsdagen var dørbladet fjernet, og det er åpent mot badet. Rommet har eldre standard og er delvis tilpasset med hjelpemidler.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i vaskekjeller. Vann til hovedbruket gnr/bnr 14/14 og bolighus på gnr/bnr 14/22 forsynes via vanninntak med reduksjonsventil i vaskekjeller, jf. opplysninger fra eier/egenerklæringskjema.

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Overbygg i trevirke, enkelt tak med trapesplater metall.



Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Montert på plate med bordbein/understell i stål.

Det er sikringsskap i trapperom med skrusikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. El.tilsyn 04.09.2024, med avvik. Avvik er utbedra/, og meldt lukka fra Linja si side 25.02.2025.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Bygningen har grunnmur som er utvendig pussa og malt.

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen og biloppstillingsplass.

Vann- og avløpsledninger påregnelig i plast. Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløp, med private stikkledninger.

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

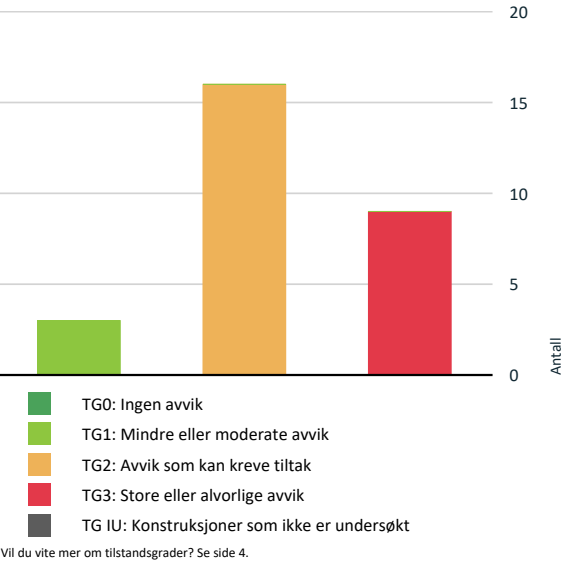
- Det foreligger ikke tegninger

I følge tilbakemelding fra kommunen foreligger ikke tegninger av boligen i arkivet.

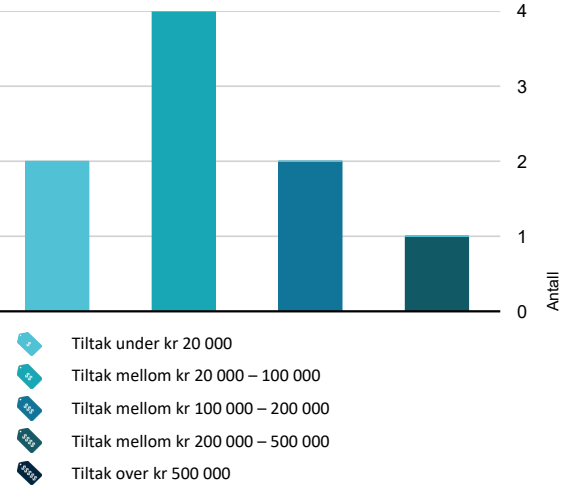


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften. Utøver 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 branntekniske 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 flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

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 viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekkning	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Garasje	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

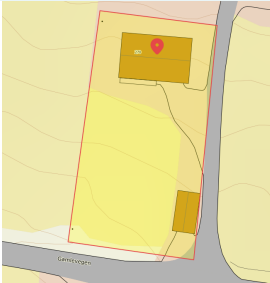
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Anvendelse

Bolig, ikke bebodd fast for tida.

Kommentar

Jf. opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Skifta 2 vindu mot vest, jf. opplysninger fra eier
1985	Vedlikehold	Taktekking skifta på 1980-tallet, jf. opplysninger fra eier.
1995	Modernisering	Lagt himlingsplater i deler av hoved etasje, ca årstall, jf. opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, H-panner fra 1980-tallet jf eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Takrennesystem i metall og plast(deler av nedløp). Beslag, stigetrinn for feier, luftehatt og pipekledning i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist stedvise avvik som korrosjon på pipebeslag, luftehatt etc, mindre bulker, svanker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen bør vedlikeholdes og utbedres i nær framtid på grunn av alder og påviste avvik.

Utettheter i beslag, renner og nedløp medfører risiko for inntrengning av vann i takkonstruksjon, økt fuktbelastning på yttervegg og langs grunnmur, noe som kan føre til skader på bygningen dersom tiltak ikke iverksettes.



Frostspreng taknedløp

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Eier opplyser om at det i åra etter byggeår, var en lekkasje på vegg ved strøminntak, dette blei utbedra. Videre at det blei påvist noe råte i vegg ved skifte av vindu, som også blei utbedra.

Vurdering av avvik:

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

- Kledning er stedvis værslit

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.
- En må gå over og utbedre musebånd/sperre, for å forhindre tilkomst for mus, som kan gjøre skader i boligen. Ved skifte av kledning bør en prioritere etablere lufting etter dagens krav.
- 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.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak taktro av trebord. Tilkomst via loftsluke/stige. Isolasjon med papir(vindsperre).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktmerker flere steder, blant anna ved takhatt/ventilasjongjennomføring. Stikkprøve-målinger har påvist normale fuktverdier, med unntak av området ved pipegjennomføring, der det er målt forhøya fuktverdier med metning(fulltrukket med vann) i taktrod.
- Isolasjonen har stedvis avslitt vindsperre eller forskyvninger mellom isolasjonsplater

• Det er observert musegift på kaldloft, dette er en indikasjon om at mus kan ha vært ei utfordring, og det er en risikofaktor som en bør vite om mtp. barns og husdyrs sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader, spesielt ved pipegjennomføringen hvor det er målt forhøyede fuktverdier og metning i taktrod, for å unngå videre skadeutvikling, råte og soppdannelse.

Skader og forskyvninger i vindsperre og isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig isolasjonsevne og forhindre trekk og varmetap.

Det anbefales å undersøke og tette eventuelle inngangspunkter for mus, samt fjerne musegift for å redusere risiko for helseskader hos barn og husdyr.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fuktinntrenging ved pipe. På grunn av at det er begrensa innsyn til områda bak/under, er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier/takkonstruksjonens utvendige deler, samt et parti med råteskadde bord under takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask, forbehandling, skifte av råteskadde bord 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.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fukt/råteskade bord under takutsikk. På grunn av at det er begrensa innsyn til områda bak/under, er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Værslitt



Noe råte i kledning under takutstikk

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevindu med 2-lags glass, kobla glass, samt noen vindu med enkle glass. Nyere plast/PVC-vindu med isolerglass i hovedetasje mot vest, disse er opplyst skifta ca 2008 jf. eier/egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vindu med høg alder har også ofte slitte/stive pakninger, som vil kunne gi kaldtrekk/varmetap.

• Vindua er i varierende grad værslitte, dels med overmalte parti, stedvis malingssøl på glass.

• Enkelte vindu med fukt/råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av vindu/detaljer må regnes med. 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.

• Vindu som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre videre skader på vindua, samt økt risiko for fuktinntrenging i vindus- og veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Værslitasje, malingsresterssør



Fukt/råteskade badvindu gavl øst



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoveddør hovedetasje malt, isolerglass og sidefelt med isolerglass.

Boligen har i kjelleren ytterdør i mørkt tre med 1-lags glass og sidefelt i 1-lags glass.

Verandadør hev/senk slagdør med kobla glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert korrosjon på metalleder og kaldtrekk, gjelder eldre dører.

Fyllingsplaten i nedre del av verandadør er skiftet, men arbeidet har tegn til ikke-fagmessig utførelse. Det er fuktmerker i koblingen.

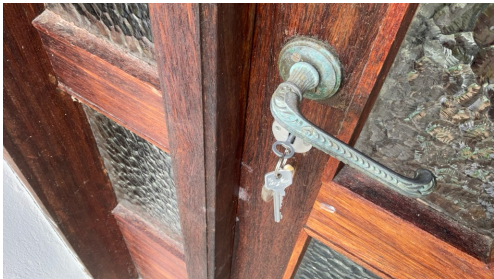
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon på metalleder og kaldtrekk bør utbedres for å hindre varmetap og videre forringelse av døren.

Fyllingsplaten er skiftet, utførelsen medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og fuktskader.

Jevnlig tilsyn med dører, inkludert vask, forbehandling, og overflatebehandling, er viktig for å sikre at dørene er intakt og for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på dør eller tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i betong mot sør. Rekkverk i trekonstruksjon med malte bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustspreng under betongplaten.

En søyle er skadet.

Rekkverket og øvrige overflater fremstår noe værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustspreng under betongplaten bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne.

Skadet søyle må repareres eller skiftes ut for å sikre stabilitet og sikkerhet.

Værslitte overflater og rekkverk bør vedlikeholdes og eventuelt males på nytt for å forlenge levetiden og opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og råte.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; lokale utbedringer av påviste skader i betong og søyle, og er på grunn av uavklart omfang usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp til hovedinngang. Dels rekkverk i trekonstruksjon. Trappa har i følge eier innlagt varmekabel fra byggeår, denne har ikke vært bruk på mange år og er i ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for større skader eller sikkerhetsproblemer.



Tilstandsrapport

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Boligen har garasje i kjeller. Betonggulv med grov utførelse. Vegger dels pussa og malt mur, dels upussa betongstein. Tak er betongplate mot bolig over. Enkel el. installasjon med lyspunkt og stikkontakt. Leddport i tre, malt utførelse. 2 veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe tegn til råte nedre del av garasjeportomramming, trekonstruksjoner montert mot terreng er utsat for fukt- og råteskader,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres råteskader i nedre del av garasjeportomrammingen, og det anbefales å kontrollere alle trekonstruksjoner som er montert mot terreng for fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre råteutvikling, svekket konstruksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Gulvbelegg og tepper på gulva
- Vegger med tapet, malte plater, panel-imiterte plater, panel.
- Himlinger/innvendige tak med malt duk/plater, himlingsplater og trepanel

I boligen er det underordna rom/kjellerinngang/boder etc, med enklere utførelse som eksempelvis:

- Ubehandla veggplater
- Betong med og uten maling på gulv
- Enkel utførelse/finish

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere rom har overflater med høy alder, uten at det nødvendigvis tilsier avvik, men som mange vil velge å pusse opp.

Det er stedvis avvik som misfarging belegg og ikke-fagmessig utførelse. Boligen har flere rom som er dels uinnreda kjellerrom, og rom som har gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak for utbedring av avvik og ferdigstilling av avvik må regnes med, dette for å opprettholde funksjon og estetikk.

Det meste av boligen har normal slitasjegrad. Videre fornying vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.



Misfarging belegg hovedetasje



Glipe gulvbelegg



Kjeller, bod - dels gjenstående arbeid



Plater lagt rundt stikkontakt

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Over garasje er det betongplate, påregnelig med tilfarergulv over.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å stette krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til oppretting, forsterkning eller utskifting av bjelkelaget, kostnadsestimatet er derfor usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/gulv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Kjøkken	15	18
Hovedsoverom	17	25
Gang(begrensa tilgang)	25	20
Peisstue	15	24

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedkamin hovedetasje, peis og sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det rom som peisstue, rom brukt som soverom/alkove, kjellerboder og vaskerom. I rommet brukt som soverom/alkove er gulvet av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og panel. Det er gjennomført hulltaking og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fukt i badstuen, med målt 25 % i fuktkvoteprosent. Synlig fuktskadet materiale er observert.
- Ved hulltaking i rom mot nordvest ble det målt en fuktkvoteprosent på 20,3 %, samt bruk av asfaltapp.
- Det er også observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det målte fuktnivået og påviste fuktskada materialer i underetasjen er alvorlig og må følges opp snarest. mulig Dette er indikasjoner om bakenforliggende fukt/råteskader (badstue). Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig inneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert.

• Bruk av asfaltapp mot grunnmur i utforede trevegger i rom under terreng kan føre til fukt- og muggskader. Dette skyldes at asfaltappen hindrer nødvendig uttørking av konstruksjonen, noe som igjen kan forårsake mugglukt. Løsningen med asfaltapp var en vanlig løsning på byggetidsepunktet.

Om tiltak ikke gjennomføres vil avvik kunne utvikle seg, med redusert innemiljø og større kostnader på sikt, som konsekvens. Se også "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskada trevirke badstue



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Belegg i trinn. Rekkverk med stående spiler. Håndløper på vegg.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen i hovedsak finèrdører. Glass i dør mellom entre og gang hovedetasje. dørblad mellom toalettrom og bad er fjerna. Enkelte dører har en del slitasje i overflater.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad hovedetasje i hovedsak fra byggeår. Gulv med varmekabler og gulvbelegg med plastlist(uten oppbrett), tapet på vegger, dels noe baderomsplater under dusjbatteri. Malte plater i tak. Dusjanordning på vegg, servant. Gjennomgang med dør til soverom. Varmeelement på vegg. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. I tillegg til alder er det ved stikkprøvekontroll påvist avvik som tegn til fuktskade i våtsone, som underbygger anbefaling om oppgradering av våtrommet.

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har dels synlig bjelkelag fra underside, og det er gjort vurdering fra underside og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Det er målt fuktkvoteprosent på 12%, og fuktmerker, som er tegn til at det har vært lekkasje tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må fornyes, se eget punkt for konsekvens og kostnadsestimat på dette.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller fra byggeår. Betonggulv, murte vegger. Sponplater(løse)mellom bjelker i tak. Opplegg for spylekrane. Varmtvannstank er plassert i rommet.

Tilstandsrapport

Synlige el. og røropplegg. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

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

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat legger til grunn enkel og nøktern standard som i dag, med fokus på tett våtsone. Standardheving vil medføre et høyere kostnadsestimat og avhenger av løsninger som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik som avflassing maling og saltutslag, se også "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må fornyes, se eget punkt for konsekvens og kostnadsestimat på dette. Se også "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering".



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Veggbelegg el. lignende mellom benkeplate og overskap. Benkebeslag med vaskekum og skyllekum. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap plassert mot yttervegg.

Kjøkkenet har lite slitasje ut fra opplyst alder ca 55 år. Kjøkkenet er ikke i tidsmessig stand, og det er noe bruksslitasje som bør utbedres ved fortsatt bruk.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Supplert med veggventil.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fungerer som forrom til badet. Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett. På befaringsdagen var dørbladet fjernet, og det er åpent mot badet. Rommet har eldre standard og er delvis tilpasset med hjelpemidler.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i vaskekjeller.

Vann til hovedbruket gnr/bnr 14/14 og bolighus på gnr/bnr 14/22 forsynes via vanninntak med reduksjonsventil i vaskekjeller, jf. opplysninger fra eier/egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- De fleste rom har vegg- eller spalteventil i vindu, men de er i hovedsak avstengt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å åpne og benytte vegg- eller spalteventiler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Overbygg i trevirke, enkelt tak med trapesplater metall.

Anmerker at det er rusta plater på overbygg, men dette ansees ikke som et avvik for varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Montert på plate med bordbein/understell i stål.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

(Varmtvannstanken vil passere alder 20 år i rapportens gyldighetstid)

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i trapperom med skrusikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

El.tilsyn 04.09.2024, med avvik. Avvik er utbedra/, og meldt lukka fra Linja si side 25.02.2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har skifta eier, og det er derfor risiko for dokumentasjonen av arbeid på det elektriske anlegget. Dette kan innebære at det er gjennomført egeninnsats, uten at nåværende eier kjenner til dette. Arbeid på el.anlegg utført av ufaglærte og ikke registrerte installatører kan medføre økt fare for elektrisk støt, brann o.l. Dette i kombinasjon med anleggets alder og rom med gjenstående arbeid, tilsier en anbefaling om en utvida el.kontroll.

Eier supplerer at det som har vært gjort av elektrisk arbeid i seinere år er stikkontakt til varmtvannstank og kontakt på toalettrom på grunn av spyletoalett, dette var utført av elektriker. Utelampe nede var også skifta av elektriker og etter montering av varmepumpe hadde de elektriker til å jorde denne.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

• Det er observert saltutslag på mur, og i vaskekjelleren er det montert avfukter. Det er også påvist forhøyet fuktnivå i tilliggende badstue. Dette er tegn på sviktende drenering, men forholdene bør undersøkes nærmere når trematerialer mot grunnmur er fjernet.

• Basert på undersøkelsene i denne tilstandsrapporten kan det ikke fastslås at dreneringen av boligen i sin helhet må fornyes. Det er imidlertid tydelige tegn til at minimum deler av dreneringen har behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak for ny drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av nødvendige tiltak, spesielt etter at trematerialer mot grunnmur er fjernet. Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for fukt- og råteskader på konstruksjonen, samt begrenset bruk av kjellerarealer.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur som er utvendig pussa og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss/sprekker kan være tegn til bevegelser som følge av setninger/sig eller trykk mot grunnmur(jordtrykk)

Vedlikehold med vask, forbehandling/lokale utbedring av sår/skader og maling må regnes med for å sikre funksjon og gjenværende brukstid.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen og biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen, minimum 1:50 i en bredde på 3 meter, eller alternative tiltak for å lede bort overvann bør gjennomføres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og drenering, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, jf. også påviste avvik på innvendig side av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger påregnelig i plast. Boligen er tilknyttet kommunalt vann, jf. opplysninger fra eier. Jf. opplysninger fra eie er det avløp via septiktank, med overløp til grøft el. lignende.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Varmtvannstank er kobla til ved hjelp av stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak



Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.
- Manglende rekkverk og lavere høgde på rekkverk på utvendig trapp enn dagens krav, medfører redusert personsikkerhet. Rekkverk bør derfor monteres og utbedres.
- Større åpninger i rekkverk innvendig trapp og lavere rekkverk innvendig trapp enn dagens krav, medfører redusert personsikkerhet og risiko for at personer/barn kan sette seg fast.
- Større åpninger i balkongrekkverk enn dagens krav, medfører redusert personsikkerhet og risiko for at personer/barn kan sette seg fast. Rekkverk bør derfor utbedres.
- I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstank, dette er et krav som har komt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann. Anbefaler endring til fast tilkobling.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Bygd opp etter orkanscade, jf. opplysninger fra eier og igangsettingstillatelse gitt 05.10.1992 (eiendomsregisteret).

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, det er eksempelvis observert noe sprekker i mur og betonggulv som bør følges opp og undersøkes nærmere.

Beskrivelse
Garasje som i følge eier er bygd opp på ny i 1993. Betonggulv. Grunnmur betong og murstein, deler antatt fra opprinnelig bygning(eldre enn 1993). Vegger bindingsverk, liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon, sperrer, leter, takteking av trapesplater i metall. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med loddbord, malte bord under takutstikk. Takrenner er ikke montert.
Garasjen har leddport i tre, malt utførelse. Det er ikke innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
186 m²/168 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Gang, Trapperom, Entré, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, 2 Bod, Peisstue, Garasje, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 1 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 750 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 1 200 000 Konklusjon markedsverdi 1 200 000
--	--

Markedsvurdering
Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsending, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamlevegen 123 ,6143 FISKÅ 73 m² 1909 3 sov	16-06-2024	1 490 000	1 800 000		1 800 000	16 822
2 Skansen 11 ,6143 FISKÅ 151 m² 1974 6 sov	24-10-2024	1 900 000	1 850 000		1 850 000	11 562
3 Gamlevegen 190 ,6143 FISKÅ 191 m² 1974 4 sov	18-05-2026	1 450 000	1 750 000		1 750 000	9 162
4 Skulevegen 4 ,6143 FISKÅ 218 m² 1961 6 sov	05-05-2025	1 350 000	1 550 000		1 550 000	8 708
5 Eidsåvegen 31 ,6142 EIDSÅ 79 m² 1965 2 sov	30-10-2025	750 000	580 000		580 000	7 342
6 Gamlevegen 423 ,6143 FISKÅ 136 m² 1973 4 sov	15-01-2025	1 590 000	1 400 000		1 400 000	6 167
7 Gamlevegen 112 ,6143 FISKÅ 159 m² 1956 6 sov	09-10-2019	690 000	650 000		650 000	4 088
8 Gamlevegen 80 ,6143 FISKÅ 256 m² 1890 9 sov	28-12-2025	450 000	250 000		250 000	936

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Vann, avløp/slamtømming, feiing, renovasjon, jf. prognose frå Vanylven kommune, avrunda	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 330 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

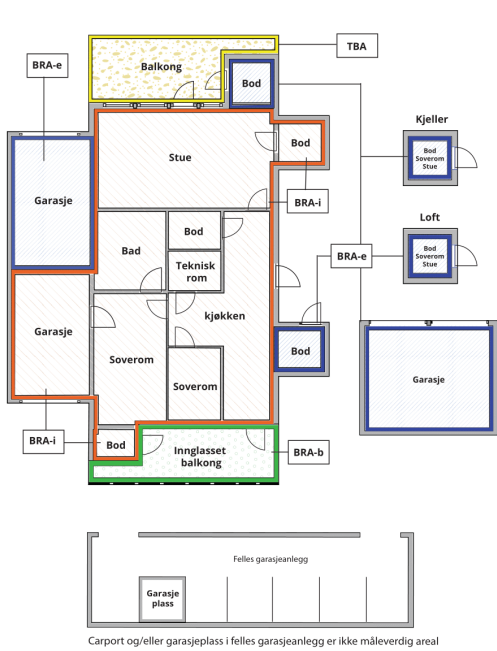
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	97			97	13
Kjeller	71	18		89	
SUM	168	18			13
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang, trapperom, entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod badstu, peisstue, bod uinnreda, vaskerom, sovealkove	Garasje	

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda. Takhøydene i hovedetasje er målt til ca 2,38-2,39m (stikkprøver). Takhøydene i kjeller er målt til ca 2,17-2,24 m (stikkprøver), som er en del under dagens standard. Garasje har takhøyde ca 2,1 m, under portbladet er det ca 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I følge tilbakemelding fra kommunen foreligger ikke tegninger av boligen i arkivet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Reidun Karin Rolandsen Berge	Rekvirent
	Åge Berge	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	14	37		0	1129.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gamlevegen 270							
Hjemmelshaver Berge Reidun Karin Rolandsen, Berge Åge Kristian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig på romslig tomt på Storeide ca 3 km fra Fiskå. tomta er fraskilt et gårdsbruk, området er ellers landlig med i hovedsak spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.
Boligen er sørvendt og med normalt gode lys- og utsynsforhold for området.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei. I følge grunnboksinformasjon er det tinglyst rett knytt til veien. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstopproget.n

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Om tomten
Tomta ligger i skrånende terreng og er i hovedsak med plen og grasareal, noe grusa areal knytt til innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold
Se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Opplysninger fra rekvirent		Muntlige opplysninger gitt under befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	01.05.2026		Ikke gjennomgått	2	Nei
Eiendomskart	11.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelkart- og rapport	11.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommuneplankart	11.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr, Vanylven kommune	11.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Status ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, Vanylven kommune	20.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp, Vanylven kommune	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	11.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Melding om avslutta el.tilsyn	25.02.2025	(Etter tilsyn med vedtak/avvik 04.09.2024)	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW4085>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Gamlevegen 270, 6143 FISKÅBYGD

30 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gamlevegen 270

Gamlevegen 270

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

04.04.2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Frå ettersommeren/haust 2024. Med eit avbrudd frå oktober til desember 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Berge, Reidun Karin Rolandsen

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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2017

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi la på ei baderomsplate ved dusj for å forhindre lekkasje. I påvente av renovasjon av bad. Erstattet og litt gamle fuger.

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

2011

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytta 2 vindu i stov. I tillegg blei nokre takstein knust etter dagmarorkanen og utskift.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i vaskeskjeller. Vi oppdaga at det trekte ned vatn og snø mellom trapp/platt på oppsida og murveggen. Vi fylte sprekkene der med betongmasse i fjord og såg fort at veggen tørka på innsida.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2008

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Blei sett opp kontakt for spyletoalett til ein slagpasient som budde der. Kan vere at eg bomma litt på årstalet. I tillegg blei varmpumpa jorda enten i fjord eller året før.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eid elektro as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank, vatnet er kommunalt.

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 sjanse 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63051038

Egenerklæringsskjema

Name

Reidun Karin R Berge

Date

2026-06-30

Identification



Reidun Karin R Berge





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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 fritidsboligen 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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260129

Adresse: Gamlevegen 270, 6143 FISKÅBYGD

Betegnelse: GNR 14, BNR 37 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 besøktiget 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 01.07.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET
PARTNERS

