

# St. Jetmund-vegen 104

innhold

04

Velkommen til St. Jetmund-vegen 104

06

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Planskisser

50

Om egedomen

58

Tekniske dokument





Velkommen til

# St. Jetmund-vegen 104

Fint ved hamna på Åheim, med gode leigeinntekter frå to separate leilegheiter.

Hovudbustaden har god standard, store rom og fleire stover som gir familien rom til både fellesskap og egne soner. Romsleg kjøkken med god spiseplass, fleire bad og praktiske garderobeløysingar legg til rette for ein god kvardag.

Flott fjordutsikt og romslege uteplassar gjer det triveleg både inne og ute. Kjellarstova gir ekstra plass til hobbyar og avslapping, og kan vere ein fin samlingsstad for ungdommen i huset.

Det er gjort store oppgraderingar i perioden frå 2000 og fram til i dag, mellom anna av tak, isolasjon, elektrisk anlegg og vatn og avløp. Fleire rom og bad er òg fornya i denne perioden.

Store garasje-, kontor- og lagerareal. Kort gangavstand til butikk og gangavstand til skule og barnehage.



St. Jetmund-vegen 104

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 4 800 000 |
| Omkostninger  | 121 090   |
| Totalpris     | 4 921 090 |

|              |          |
|--------------|----------|
| Bruksareal   | 998 m²   |
| BRA-I        | 986 m²   |
| BRA-B        | 12 m²    |
| TBA          | 63 m²    |
| Soverom      | 9        |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform     | Selveier |
| Byggeår      | 1949     |



Kontakt vår  
megler



**Andre Kragset**  
Eigedomsmeklar MNEF  
+47 478 08 585  
[andre@kragseteigedom.no](mailto:andre@kragseteigedom.no)

& KRAGSET  
PARTNERS  
Kyrkjegata 13 6100 Volda





Velkomen til St. Jetmund-vegen 104!  
Ein innhaldsrik eigedom med flott fjordutsikt, romsleg hovudbustad og to separate leilegheiter.





Velkomen inn i  
hovudbustaden.  
Ein tiltalende og  
romsleg bustad  
med mykje bra  
kvaliteter og god  
standard.





Ei lys stove med plass til både kvardagsliv og besøk av familie og vener.





Ein eigen krok ved vindaugget for ei bok, ein kaffikopp eller ein roleg prat.



Fleire sitjegrupper gir rom for både gode samtalar og ein roleg krok for seg sjølv.







God plass til  
matglede og gode  
måltid - frå ein  
roleg frukost til  
lange samtalar  
rundt bordet.







Eit stort og  
innhaldsrikt bad  
med både  
boblebadekar,  
dusjkabinett og  
stor baderoms-  
innreinng







Stort "master  
bedroom" med  
walk in closet og  
utgang til  
hagestove og  
altan.





Frå hovudsoverommet er det utgang til den innglasa balkongen.





Ein fin plass for kaffikoppen, med utsikt over fjorden og mot innseglinga til Stad skipstunell.



Utsikt over fjorden og småbåthamna, med fjella på motsett side.



Tenk å ta morgonkaffien her!





God plass til dobbeltseng og variert møblering.





Særs god storleik på soveromma i tredje etasje



Vindauget gir dagslys til arbeidskroken i tredje etasje.



Rommet er i dag innreidd med både seng og ein eigen arbeidsplass.



Dei store romma har også plass til ei eiga sitjegruppe.



Plass til eigen sofakrok og skrivepult gir rom for både avslapping og arbeid. Gode garderobeløysingar.



Eit stort bad også i tredje etasje.





To baderomsinnreingar med servant gjer det enkelt å dele badet i tredje etasje.





Plass til ein aktiv  
kvardag.  
Ei stor  
kjellarstove,  
eige treningsrom  
og eit praktisk  
vaskerom gir  
familien rom til  
meir.









Meir enn ein bustad. Store areal til garasje, lager og kontor gir plass til hobbyar, utstyr og egne prosjekt.







Leilegheit nord  
inneheld:  
Entré, alkove,  
stue/kjøkken, to  
soverom,  
bad/vaskerom og bad.



Leilegheit sør  
inneheld:  
Entré,  
stue/kjøkken,  
to soverom og  
bad/vaskerom.







Ein eigedom med mykje plass, fleire bueiningar og fjorden som næraste nabo. Velkomen til visning!  
Hugs påmelding!



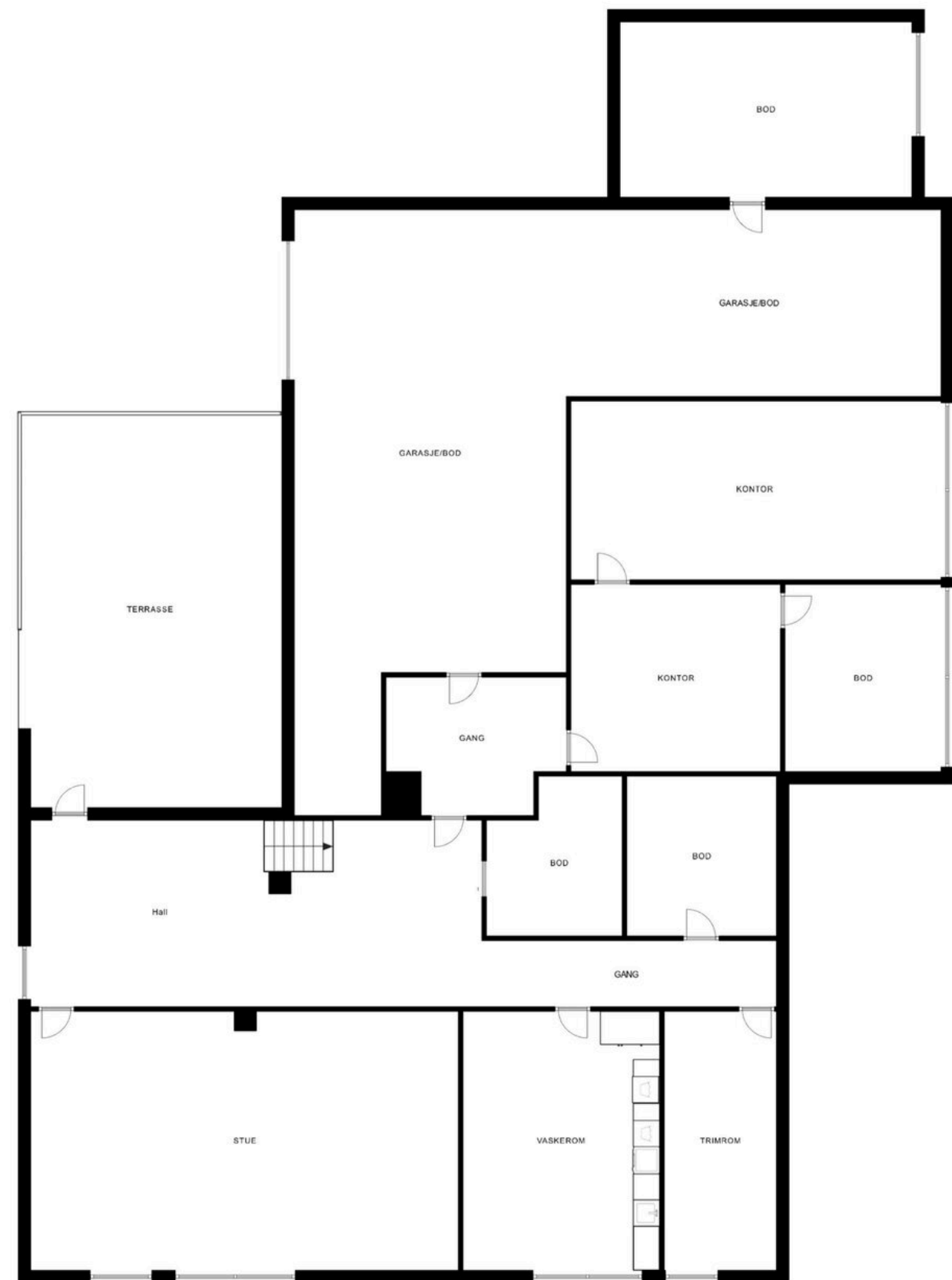


Nyt fine dagar ute,  
med fjorden like  
ved og god plass  
til familie og  
vener.

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**





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.

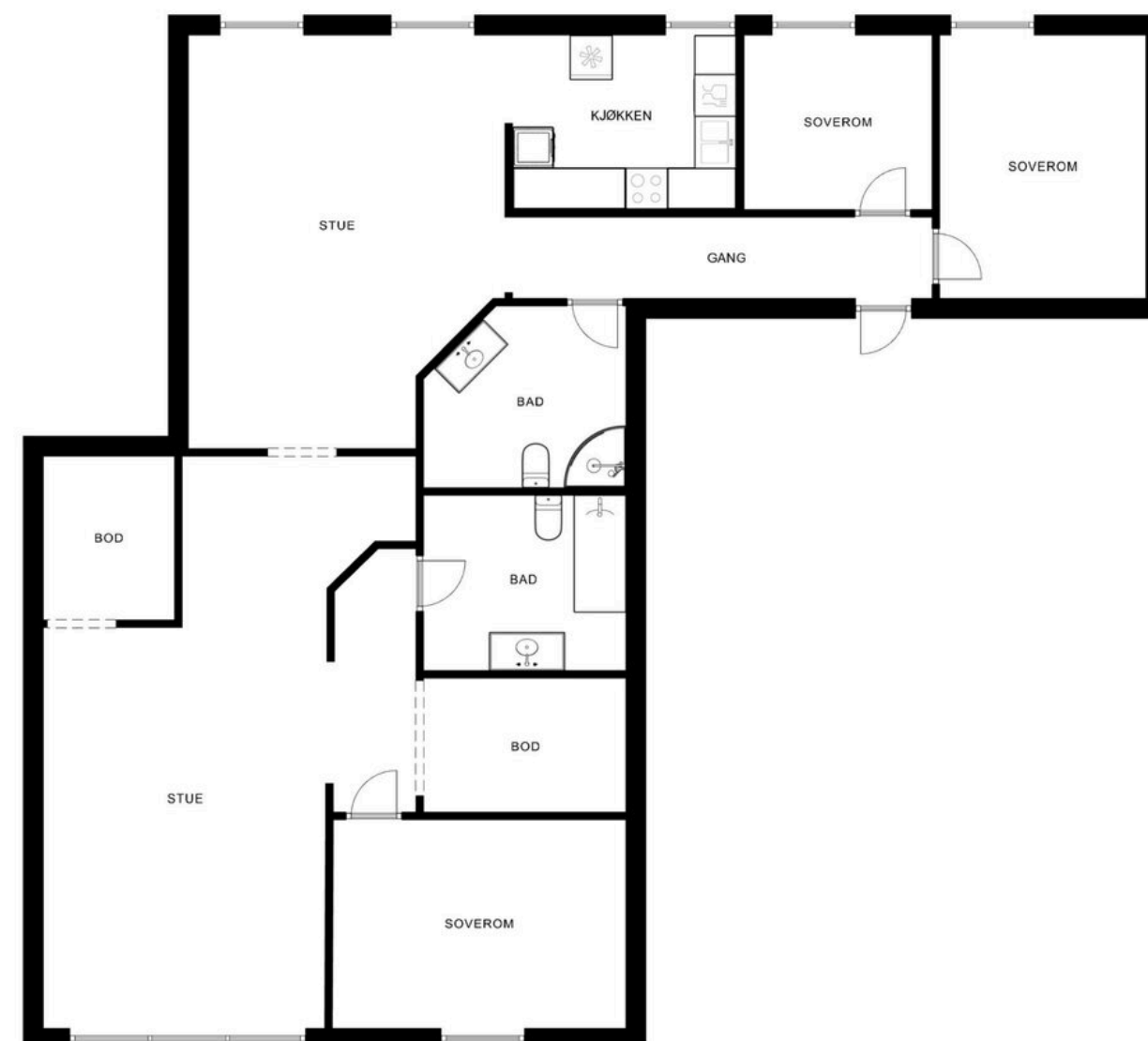
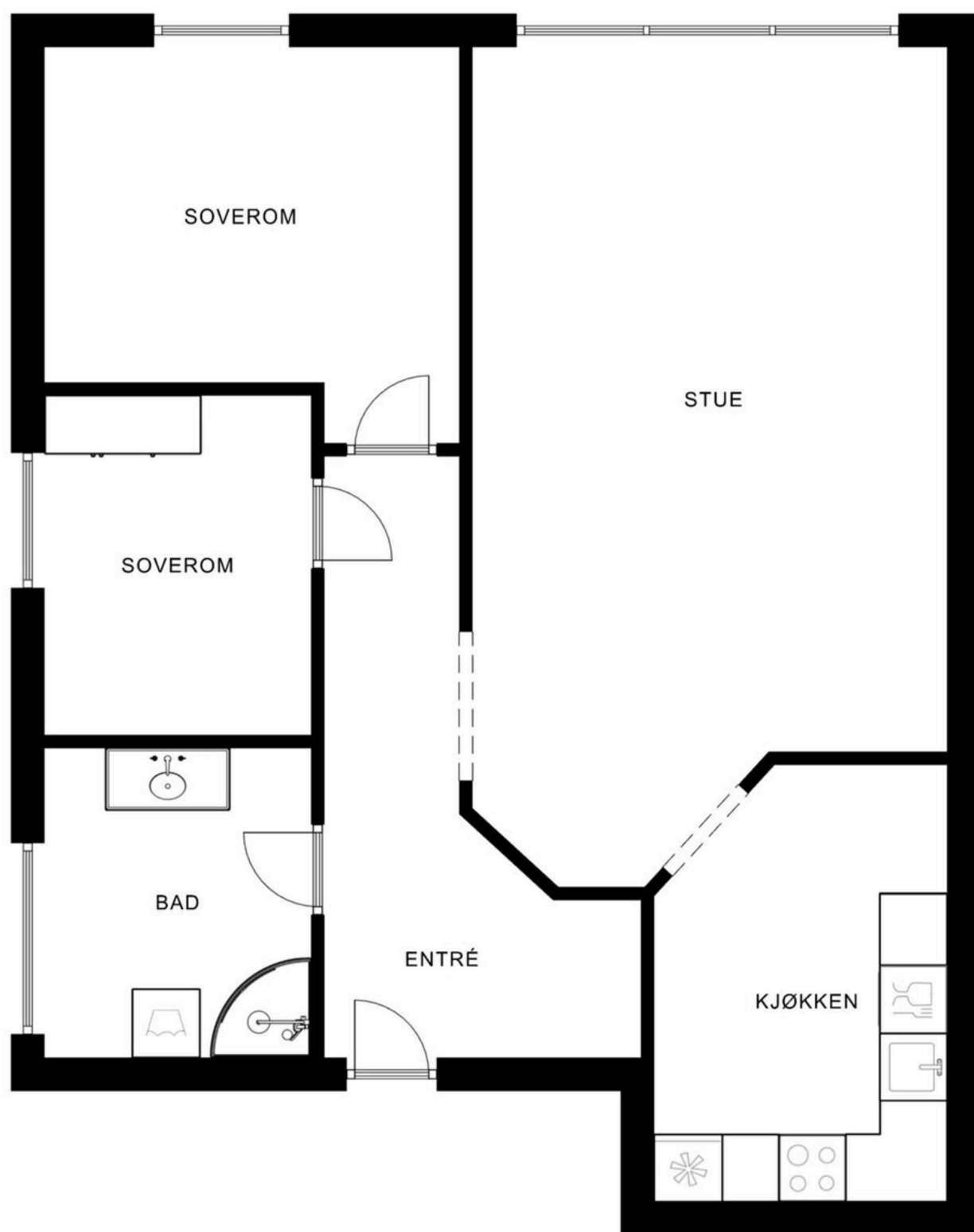
**EFXIT**



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**





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**

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 egedomen

## Innhald

Egedomen er i tilstandsrapporten skildra med hovudbustad og to separate utleigeleilegheiter.

### Hovudbustad

1. etasje: Hall med trapp, garderobe, bod, trimrom, vaskerom, stue og carport.
2. etasje: Hall med trapp, garderobe, to soverom, bad og stue/kjøkken. Innglasa balkong.
3. etasje: Trapperom, gang, bad, to soverom, to boder og to uinnreidde loftsrom.

Utleigeleilegheit sør – 2. etasje i tilbygget Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

Utleigeleilegheit nord – 2. etasje i tilbygget Entré, alkove, stue/kjøkken, Tre soverom, bad/vaskerom og bad. Leilegheitene har felles trapperom.

Garasje- og kontordel – 1. etasje i tilbygget Garasje, to gangar, to kontor, datarom, tre boder og lagerrom.

## Standard

Innhaldsrik egedom ved hamna på Åheim, med flott fjordutsikt, ein romsleg hovudbustad og to separate utleigeleilegheiter. Hovudbygget er oppført kring 1949, med tilbygg frå kring 1980. Hovudbustaden er oppgradert i fleire omgangar, medan utleigedelen har noko enklare standard. Store garasje-, kontor- og lagerareal gir egedomen fleire bruksmoglegheiter.

## HOVUDBUSTAD

### Stove:

Lys og romsleg stove i andre etasje med store vindauge og plass til fleire sitjegrupper. Her kan ein møblere med både ei stor sofagruppe og ein eigen lesestol. Dei djupe vindaugskarmane gir rommet særpreg og god plass til plantar og pynt. Vedovnen gir lun varme på kjølege dagar.

### Kjøkken:

Romsleg kjøkken med godt med skap og arbeidsflater. Den store eteplassen gir plass til langbord og gjer kjøkkenet til ein naturleg del av kvardagslivet. Innreiing med profilerte heiltrefrontar, laminatbenkeplate, stålkum og fliser over benken. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, steikeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Soverom:

Det er pr i dag 4 gode soverom i hovuddelen. To soverom i andre etasje. Hovudsoverommet har walk-in-garderobe, fjordutsikt og direkte utgang til den innglasa balkongen. To store soverom i tredje etasje med gode garderobeløysingar.

### Innglasa balkong:

Den innglasa balkongen ligg i direkte tilknytning til hovudsoverommet i andre etasje. Ein skjerma plass med flott utsikt mot fjorden, småbåthamna og fjella ikring – fin til kaffikoppen eller ei roleg stund.

### Kjellarstove og trimrom:

Romsleg kjellarstove med mange moglegheiter for spel, hobbyar og avslapping. Ein fin samlingsstad for til dømes ungdommen i huset, skilt frå hovudstova. På same plan ligg eit eige trimrom – praktisk for den som vil ha treningsutstyret lett tilgjengeleg heime.

### Bad i andre etasje:

Romsleg bad med flislagde vegger og golv med elektriske varmekablar. Innreiing med dobbelservant gir god plass til morgonstellet. Vegghengt toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

### Bad i tredje etasje:

Eige bad i tredje etasje, med to servantinnreiingar, vegghengt toalett og dusjkabinett. Baderomsplater på veggene og flislagt golv med elektriske varmekablar. Downlights i himling.

### Vaskerom og oppbevaring:

Separat vaskerom i første etasje med godt med skap- og benkeplass, nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin og klestørk. Her er det plass til å sortere og brette klede. Romsleg hall med trapp vidare til hovudetasjen og eige garderoberom for klede og sko. Fleire boder og uinnreidde loftsareal gir ekstra oppbevaringsplass.

## UTLEIGELEILEGHEIT SØR

Leilegheita ligg i andre etasje i tilbygget og har eigen entré frå felles trapperom.

### Stove:

Romsleg stove med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet gir høve til å dele opp i ei eiga sone for måltid og ei sone for avslapping.

### Kjøkken:

Kjøkken med glatte frontar, laminatbenkeplate og oppvaskkum i stå. Plass til eit eige frukostbord.



Bad og vaskerom:  
Kombinert bad og vaskerom med golvbelegg og baderomstapet på veggene.  
Innreiing med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:  
Leilegheita har to soverom.

UTLEIGELEILEGHEIT NORD  
Leilegheita ligg i andre etasje i tilbygget og har eigen entré frå felles trapperom.

Stove:  
Lys stove med store vindauge og god plass til ei sofagruppe. Her er det rom for både avslapping og besøk.

Kjøkken:  
Lyst kjøkken med godt med skaplass, glatte frontar, laminatbenkeplate og oppvaskkum i stål.

Bad og vaskerom:  
Begge har golvbelegg, baderomstapet, innreiing med servant, toalett og dusjkabinett. Bad/vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom:  
Leilegheita har Tre soverom og ein alkove.

GARASJE-, KONTOR- OG LAGERDEL  
I første etasje i tilbygget er det store garasje- og lagerareal, to kontor, datarom, gangar og fleire boder. Kontora har plass til arbeidsbord og møtebord. Dei romslege garasje- og lagerareala gir god plass til utstyr, oppbevaring og plasskrevjande hobbyar.

Oppgraderingar:  
Seljar opplyser om desse arbeida:  
2000: Taket på hovudbustaden vart totalrenovert og skifta. Dei to øvste etasjane vart isolerte og kledde utvendig, og alle vindauga i hovudbustaden vart skifta.  
2002: Nytt bad i hovudbustaden, der det tidlegare var kjøkken.  
2003: To av dei tre opphavlege leilegheitene i tilbygget vart slått saman til ei større leilegheit.  
2006–2008: Større innvendig renovering av hovudbustaden. Underetasjen vart teken i bruk til bustadføre mål, inngangen vart flytta til grunnplan, og det vart lagt nytt elektrisk anlegg og nye vass- og avløpsleidningar i heile hovudbustaden.  
Kring 2010: Takduken på tilbygget vart skifta etter lekkasje.  
2012: Nytt bad i tredje etasje i hovudbustaden.  
2024: Taket på vaskerommet i underetasjen vart skifta gjennom forsikringa etter lekkasje frå

fordelingsskap i andre etasje.  
Sjå seljar si eigenerklæring og vedlagt tilstandsrapport for utfyllande opplysninger.

**Areal**  
Totalt bruksareal: 998 m²  
BRA-i: 986 m²  
BRA-b: 12 m²

I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 63 m²

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

Sjå vedlagd tilstandsrapport for nærare omtale av areala. Areal er målte opp av bygningssakkunnig og er ikkje kontrollerte eller målte opp av eignedomsmeklar. Areal er oppgjevne etter NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

**Beliggenheit**  
Eigedomen ligg fint til ved hamna på Åheim, med flott utsikt og nærleik til det du treng i kvardagen. Det er kort gangavstand til butikk og gangavstand til både skule og barnehage.  
Her er det også nærleik til Sibelco Nordic, om lag 15 minutt med bil til Fiskå der ein finn kommunesenteret. Åheim er eit fint utgangspunkt for turar i regionen, mellom anna til Hakallegarden, Nordfjordeid og Måløy.  
Stad skipstunnel er eit spennande, vedteke samferdselsprosjekt i regionen. Tunnelen skal gå mellom Kjødepollen i Vanylvsfjorden og Moldefjorden ved Selje og gi ein tryggare sjøveg forbi Stad.  
Kystverket signerte byggjekontrakten med AF Gruppen 17. august 2026, og tunnelarbeidet er planlagt å starte tidleg i 2027.

**Overflater**  
Golva har parkett, laminat, fliser og belegg. Veggflatene har tapet, trepanel, måla plater og fliser. Himlingane har måla plater og panelplater. Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

**Oppussing**  
Seljar opplyser om følgjande bygningshistorikk, ombyggingar og oppgraderingar:  
Om lag 1949–1993  
Hovudbygget nærast hovudvegen vart oppført i mur over tre etasjar om lag i 1949. Tilbygget i spennbetong kom til om lag i 1980. Underetasjen i hovudbygget og heile tilbygget vart tidlegare brukte som daglegvarebutikk. Butikkdrifta tok slutt mot

slutten av 1980-talet. I 1993 vart det bygd tre leilegheiter i andre etasje i tilbygget.  
2000  
Taket på hovudhuset vart totalrenovert og skifta etter at det var i dårleg stand og hadde hatt noko lekkasje frå takarkane. Samstundes vart dei to øvste etasjane isolerte og kledde utvendig, og alle vindauga i hovudhuset vart skifta.  
2002  
Det vart laga nytt bad i hovudhuset der det tidlegare var kjøkken.  
2003  
To av leilegheitene i tilbygget vart slått saman til éi større leilegheit. Dette la også til rette for at inngangen til hovudhuset seinare kunne flyttast frå andre til første etasje.  
2006–2008  
Det vart gjennomført ei større innvendig renovering av hovudhuset. Underetasjen vart teken i bruk til bustadføre mål, og inngangen vart flytta frå andre etasje til bakkeplan. Seljar opplyser at det vart lagt nytt elektrisk anlegg og nytt opplegg for vatn og avløp i heile hovudhuset.  
Om lag 2010  
Takduken på spennbetongbygget vart skifta etter lekkasje.  
2012  
Det vart laga nytt bad i tredje etasje i hovudhuset.  
2024  
Ein lekkasje i fordelingsskapet i andre etasje i hovudhuset førte til fukt i taket på vaskerommet i underetasjen. Taket på vaskerommet er skifta som ei forsikringssak.  
2025  
Seksjonane vart slått saman. Eigedomen er ikkje seksjonert i dag.  
Årstal og omtale av arbeida ovanfor er opplyste av seljar. Sjå også eigenerklæringa og tilstandsrapporten for dokumentasjon, tilstand og avvik.

**Tilkomst**  
Eigedomen har tilkomst frå offentlig veg.

**Seljar sitt eigenerklæringsskjema**  
Seljar har fylt ut og signert eigenerklæringa 22.08.2026. Skjemaet følgjer som vedlegg og må lesast i sin heilskap.

**Tilstandsgradar**  
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:  
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
-Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken sør > Avtrekk  
-Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad/vaskerom Nord > Generell  
-Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad Nord >

Generell  
-Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad/vaskerom Sør > Generell

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:  
-Utvendig > Taktekking  
-Utvendig > Taktekking - 1  
-Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1  
-Utvendig > Ytterdører  
-Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner  
-Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng  
-Innvendig > Innforet vegg Hullsteinsmur  
-Innvendig > Innvendige trapper  
-Innvendig > Innvendige dører  
-Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger  
-Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1  
-Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1  
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
-Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank  
-Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1  
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering  
-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling  
-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv  
-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon  
-Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon  
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv  
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon  
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
-Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling  
-Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv  
-Våtrom > 3.Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon  
-Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon  
-Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken sør > Overflater og innredning  
-Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken Nord > Overflater og innredning  
-Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken Nord > Avtrekk

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

**Byggjemåte**



Hovudbygget nærast hovudvegen er oppført i mur over tre etasjar om lag i 1949. Bustaden har konstruksjonar i mur/betong og tre. Tilbygget frå om lag 1980 er oppført i spennbetong, med garasje-/kontordel i første etasje og to utleigeleilegheiter i andre etasje. Seljar opplyser at taket på hovudhuset vart totalrenovert og skifta i 2000. Samstundes vart dei to øvste etasjane isolerte og kledde utvendig, og alle vindauga i hovudhuset vart skifta. Takduken på tilbygget vart skifta om lag i 2010 etter lekkasje. Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge- og konstruksjonsmåte.

#### Tomt

Eigedomstomt på 828,8 m²

#### Ferdigattest/bruksløyve

Kommunen har levert godkjende bygningsteikningar frå arkivet. Teikningane for bruksendring frå butikk til tre leilegheiter i 2. etasje i tilbygget er stempla 22.01.1993, sak 4/93. Det ligg òg føre teikningar for ombygging av 2. og 3. etasje i hovudbygget frå 1998, sak 98/45. Det er utferda ferdigattest datert 17.10.2002 for samanbygging av husvære, sak 0063/02, med vedtak 27.09.2002. Teikninga i denne saka viser at to av dei tre leilegheitene i tilbygget blir slått saman til éi. Ferdigattesten gjeld dette tiltaket. Dagens rominndeling samsvarar ikkje fullt ut med dei leverte teikningane. Mellom anna viser teikningane frå 1998 ei anna romfordeling i 2. og 3. etasje enn dagens løysing. 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

Eigedomen har hovudbustad og to separate leilegheiter Matrikkelrapporten frå 14.09.2026 registrerer til saman tre bustadeiningar fordelte på to bygningar.

#### Oppvarming / energiforbruk

Ifølgje tilstandsrapporten har eigedomen luft-til-luft-varmepumpe, elektrisk oppvarming, vedfyring og varmekablar i delar av bygget.

Energikarakter:

Årleg energiforbruk er ikkje opplyst. Forbruket vil variere frå husstand til husstand.

#### Tekniske installasjonar og VVS

Hovudbustaden har vassleidningar i plast, røyr-i-røyr, og innvendige avløpsrøyr i PP-plast. Tilbygget har eldre koparrøyr og avløpsrøyr i ABS-plast. Ventilasjonen er naturleg, med veggventilar og

avtrekk frå kjøkken og våtrom.

Seljar opplyser at det vart lagt nytt elektrisk anlegg og nytt opplegg for vatn og avløp i heile hovudhuset under renoveringa i 2006–2008. Anlegget i tilbygget er eldre. Sjå tilstandsrapporten for nærare opplysningar om installasjonane, kontrollomfang og avvik.

#### Utrekna totalpris

Prisantyding kr 4 800 000,-

I tillegg til prisantydinga og eventuell fellesgjeld kjem følgjande omkostningar: 120 000,- (Dokumentavgift) 545,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 921 090,- Totalpris inkl. omkostningar og fellesgjeld

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

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 er kr 24 322,- inkl. mva.

Avgiftene omfattar vatn, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

#### Formuesverdi

Meklar har rekvirert formuesverdi, men har ikkje motteke denne. Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden blir nytta som primær- eller sekundærbustad. Primærbustad blir vanlegvis verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi (om lag 25 %). For primærbustad kan verdsetjinga variere avhengig av bustadens verdi og gjeldande regelverk. Sekundærbustad blir verdsett til ein høgare del (inntil 100 %). Det er vedteke endringar i berekningsmodellen for formuesverdi frå skatteåret 2026, og endeleg formuesverdi kan bli høgare enn oppgitt.

#### Forsikring

Eigedomen er forsikra i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 5469211 / 27.

#### Veg, vatn og avløp

Ifølgje tilstandsrapporten har eigedomen tilkomst frå offentlig veg og er knytt til offentlig vassforsyning og avløpsnett via private stikkleidningar.

#### Rettar og hefte

Eigedomen blir overdragen 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, blir overtekne av kjøpar. Pengehefte som er etablerte som sikkerheit for seljar sine lån eller andre plikter, blir innfridde og sletta for seljar si rekning i samband med oppgjeret. Slike pengehefte skal ikkje overtakast av kjøpar.

Eigedomen blir såleis overdragen fri for pengehefte, med unntak av eventuelle hefte som uttrykkeleg er opplyste å skulle følgje eigedomen. Kommunen har lovbestemt legalpant i eigedomen som sikkerheit for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst hefte på eigedomen. Kjøpar overtek berre dei servituttane, erklæringane og rettane som går fram av grunnboka, og som etter sin art eller etter uttrykkeleg avtale skal følgje eigedomen.

På eigedomen er følgjande servituttar/hefte tinglyste: Dnr. 5518, tgl. 16.11.1989 - Seksjonering SNR: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 3 / 5 SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1 / 5 SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1 / 5

Dnr. 2667, tgl. 04.10.1961 - Erklæring/avtale Best. om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter.

Dnr. 647, tgl. 27.02.1970 - Bestemmelse om vannledn. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2533, tgl. 14.08.1970 - Bestemmelse om bebyggelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2326920, tgl. 04.12.2024 - Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2327046, tgl. 04.12.2024 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 2327090, tgl. 04.12.2024 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 647, tgl. 27.02.1970 - Rettighet

LEIEAVTALE

Dnr. 5619, tgl. 13.11.1981 - Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: STØVEREIDE RASMUS GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1199830, tgl. 07.10.2025 - Opphevelse av seksjonering

For servituttar eldre enn frådelingsdatoen og eventuelle arealoppføringar som kan ha noko å seie for denne matrikkeleininga, blir det vist til eigedomen ho er frådelt frå. Slike dokument er normalt ikkje innhenta i samband med salet.

#### Lausøyre og tilbehøyr

I salsoppgåva finn du NEF si standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Lista gjeld med mindre anna er særskilt oppgitt i salsoppgåva. Dersom noko som står på lista ikkje finst på eigedomen, følgjer det heller ikkje med. Med mindre anna er opplyst, følgjer integrerte kvitevarer på kjøkenet med. Alt lausøyre og utstyr som følgjer med, vert overdrege utan garantiar, utover eventuell attverande leverandørgaranti. Kjøpar må rekne med at det kan vere hol og merke etter innreiing eller utstyr som ikkje følgjer med.

#### Overtaking

Etter nærare avtale

#### Om salsoppgåva

Salsoppgåva er basert på opplysningar som seljar har gitt til bygningssakkunnig og eigedomsmeklar, og opplysningar henta inn frå kommunen, eventuelt forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese gjennom fullstendig salsoppgåve med vedlegg før bud vert gitt. Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene stemmer med dei grensene/gjerda som fysisk er sette. Det kan vere avvik mellom dagens rombruk/romnemning og det som opphavleg var byggjemeldt/godkjent. 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,-. Eigenerklæringsskjemaet frå seljar ligg ved salsoppgåva, og interessentar vert oppmoda til å gå gjennom dette før dei gjev inn bod.

#### 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 Forbrukerinformasjon om budgivning før bud vert gitt. Alle bud og bodaukar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagt å hente inn gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bud kan formidlast til seljar. Vi opplyser om at det ikkje er angrerett ved kjøp av eigedom, og at det ved aksept av bud er inngått ein 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 Bank-ID, og vi oppmodar derfor alle til å gi bud elektronisk ved å bruke GI BUD-knappen på eigedomens si heimeside. Eventuelle bodaukar kan sendast ved å svare direkte på motteken sms frå meklar sitt system. Alle bodaukar skal stadfestast av meklar. For at boda skal kunne behandlast og vidareformidlast skriftleg til alle involverte partar, må alle bud ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Seljar må også skriftleg akseptere bodet før aksept kan formidlast til bodgjevar. Akseptfristen på alle bud skal vere minimum 30 minutt, og bodaukar må skje i god tid før fristen går ut. Bud 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 bud eller bud med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikkje bli formidla til seljar. Eigedomsmeklar er i samsvar med eml § 6-8(6) pålagt å kontrollere finansieringa til bodgjevarane. Dersom det ikkje er mogleg for meklar å gjennomføre dette før aksept av bud, pliktar meklar å åtvare seljar om risikoen knytt til dette.

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

Vi gjer merksam på at bodgjevar også vil vere den som skal stå som kjøpar av eigedomens. Dersom ein etter at bodet er akseptert, ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner ei slik endring. Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakten og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjons-/andels-/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 send frå meklar til forretningsfører same dag som bodaksept.

#### Lov om kvitvasking

Eigedomsmeklingsførerak pliktar etter lov om kvitvasking å gjennomføre kontrollhandlingar knytt til identiteten til kjøpar og seljar og forhold knytt til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten. For kjøpar må kontroll av legitimasjon skje seinast ved inngåing av kontrakt. Signering med bankID er rekna som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag der juridiske personar (selskap) er part, må eigedomsmeklar også kontrollere 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 forhold som ikkje er avklarte og verkar mistenkjelege, til Økokrim. Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

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

#### Salsvilkår

Eigedomens 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 salsoppgåva, tilstandsrapporten og eigenerklæringa til seljar. Kjøpar vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salsdokumenta. Forhold som er skildra i salsdokumenta, kan ikkje gjerast gjeldande

som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lese dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomens nøye, gjerne saman med fagkunnig før bud vert gitt. Kjøpar som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha blitt 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 bud.

Dersom eigedomens ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gitt uriktige opplysningar om eigedomens og dette har verka inn på avtalen. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan avdekkjast enkelte forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som gjer utbetring nødvendig, er innanfor det kjøpar må vente 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 opptil eit beløp på kr 10 000 (eigenandel).

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, vert eigedomens seld «som den er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa, jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om undersøkingsplikta til kjøpar, mellom anna oppmodinga om å undersøkje eigedomens 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 er ein føresetnad at heimelen til eigedomens 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 har sjølv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle meirkostnader knytt til dette.

#### Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

#### Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt

Vedlagt i salsoppgåva følgjer eigenerklæring frå seljar, tilstandsrapport. Alle interessentar må ha sett seg inn i salsoppgåva med vedlegg før dei gir bod. Ta gjerne kontakt med meklar dersom du ønskjer eigne kopiar av dokumenta.

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

#### Handsaming av personopplysningar

Vi gjer merksam på at føretaket behandlar personopplysningar, og at all behandling skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket behandlar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Vi gjer merksam på at vi deler personopplysningane dine med offentlege styresmakter i den grad det er nødvendig, og med verksemdar som tilbyr tenester for gjennomføring av oppdraget. For meir informasjon, sjå personvernerklæringa på føretaket si heimeside.

#### Eigar

Katrine Rimstad.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Adressa til eigedomens er St. Jetmund-vegen 104. Eigedomens har gnr. 46, bnr. 22 i Vanylven. Oppdragsnummeret vårt er 196260177.

#### Meklar sitt vederlag og utlegg. Ansvarleg meklar

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt: Provisjon: 1,5 % av salssum, minimum kr 49 900,- inkl. mva. Tilretteleggingsgebyr: kr 12 900,- inkl. mva. Oppgjerhonorar: kr 6 500,- inkl. mva. Marknadsføringspakke: kr 19 900,- inkl. mva. Visningshjelp/overtaking: kr 2 500,- per gong. Grunnbok og elektroniske tenester: kr 1 500,- inkl. mva. Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

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



St. Jetmund-vegen 104

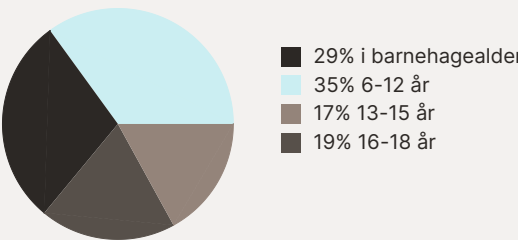
Offentlig transport

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Åheim                    | 10 min     |
| Linje 160, 161, 310, 390 | 0.9 km     |
| Sandane lufthavn         | 1 t 33 min |

Skoler

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Åheim skule (1-10 kl.)     | 14 min     |
| 75 elever, 7 klasser       | 1.2 km     |
| Ulstein vidaregåande skule | 1 t 42 min |
| 550 elever                 | 66.6 km    |
| Herøy vidaregåande skule   | 1 t 48 min |
| 301 elever                 | 73.1 km    |

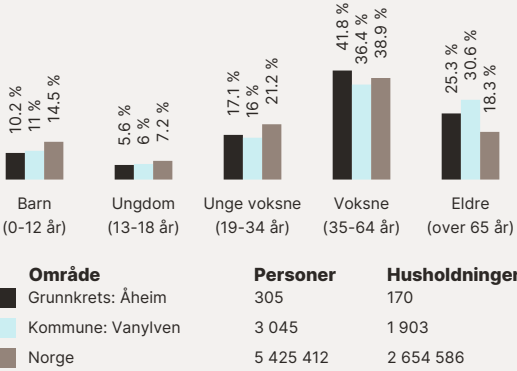
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

Aldersfordeling



Barnehager

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Åheim barnehage (1-5 år) | 13 min |
| 20 barn                  | 1.1 km |

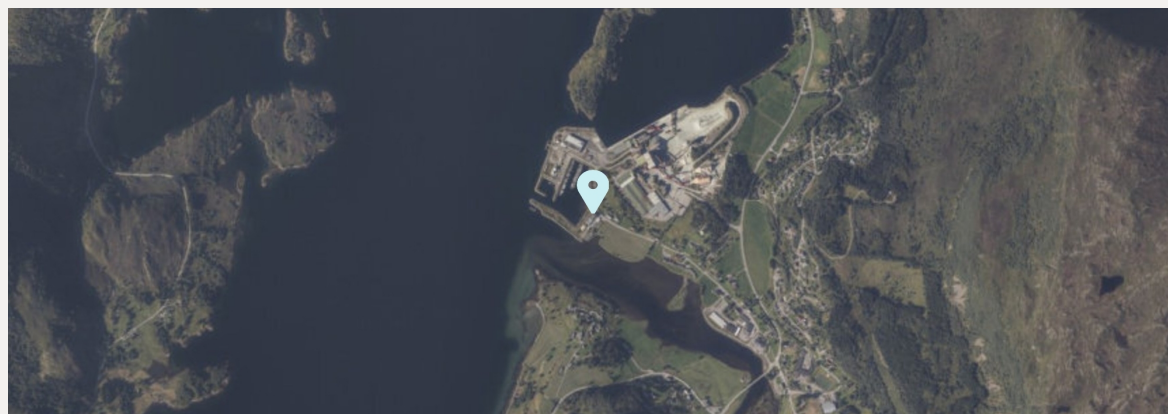
Dagligvare

|             |       |
|-------------|-------|
| Joker Åheim | 9 min |
|-------------|-------|

Sport

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Åram skole ballbinge    | 3 min  |
| Ballspill               | 0.3 km |
| Minibanen v/Åheim Skule | 14 min |
| Fotball                 | 1.2 km |





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



# Tilstandsrapport

Enebolig m/2 utleie seksjoner  
St. Jetmund-vegen 104, 6146 ÅHEIM  
VANYLVEN kommune  
# gnr. 46, bnr. 22

**Markedsverdi**  
**4 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 998 m<sup>2</sup> BRA-i: 986 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.06.2026    Rapportdato: 15.07.2026    Oppdragsnr.: 14495-2022    Eiendomsverdi ref nr: EM4761  
Autorisert foretak: Mulvik AS    Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson    Vår ref: Jan Norvald Jønsson



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Mulvik AS

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

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



### Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Oppdragsnr.: 14495-2022

Befaringsdato: 21.06.2026

Side: 2 av 51

St. Jetmund-vegen 104, 6146 ÅHEIM  
Gnr 46 - Bnr 22  
1511 VANYLVEN

Mulvik AS  
Holmen 7  
6100 VOLDA



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Oppdragsnr.: 14495-2022

Befaringsdato: 21.06.2026

Side: 3 av 51



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

8

Tiltak under kr 20 000

50

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

150

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

350

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

550

Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Hovedbygget nærmest hovedveien er oppført ca. 1949. Bygget er i mur og over 3 etasjer. Det er et tilbygg i spennbetong som er oppført i ca. 1980. Underetasjen i hovedbygget og hele tilbygget er tidligere brukt som dagligvarebutikk. Denne driften ble avsluttet på slutten av 1980 tallet. I 1993 ble det bygd 3 leiligheter i 2 etg. på tilbygget. Eiere kjøpte huset i 1999, da var taket på hovedhuset i dårlig forfatning og litt lekkasje var kommet fra tak arkene. Taket ble renover og byttet i 2000, samtidig ble også de to øverste etasjene isolert og kledd utvendig. Alle vinduene i hovedhuset ble også byttet. I 2002 ble det laget nytt bad i hovedhuset, der det tidligere var kjøkken.

I 2003 ble to av leilighetene slått sammen for å få en større leilighet og gi mulighet for å flytte inngangen i hovedhuset fra 2 til 1 etasje.

I perioden 2006-2008 ble det gjort en større renovering inne i hovedhuset. Underetasjen ble tatt i bruk som boligområde og inngang ble flyttet fra 2 etg. til grunnplan. Det ble lagt nytt elektrisk opplegg og vann/avløp i hele huset. Ca 2010 ble det byttet duk på taket på spennbetong bygget, da det var lekkasje.

I 2012 ble det laget nytt bad i 2 etg. på hovedhuset.

I 2024 var det en lekkasje i fordelingssskap i 2. etg. på hovedhuset. Dette førte til fukt i taket på vaskerommet i

underetasjen, taket på vaskerommet er skiftet på forsikring.

I 2025 ble seksjonene i bygningen slått sammen, slik at det i dag ikke er seksjonert.

### Enebolig m/2 utleie seksjoner - Byggeår: 1949

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat, flis og beleg. Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater og fliser. Himlingene er utført med malte plater og panelplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre-/tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Det er pipe i teglstein, vedovn og sotluke/feieluke. Utvendig utforet med bindingsverk og isolert utvendig, og innvendige utforede vegger på Hullsteins mur er utført med plater mot betong/mur. Hulltaking er foretatt, i sammenheng med hull mot våtrom, og påvist fuktverdi på ca. 17, verdier mellom 14 til 20, kan endres utfra årstider, men bør undersøkes nærmere/overvåkes. Det er malt tretrapp i boligdel. Det er lakkert tretrapp, til dagens utleie del. Innvendige dører består av malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører. Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter ved vår befaring.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010, og dokumentasjon foreligger i form av faktura. Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Eier har faktura. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 25 mm. Begrenset fall ellers. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg (handelsvare siden ca. 1960) og malingsystem som har produktokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk. Vaskerom har innredning med nedfelt skyllekar, opplegg for klestørk, og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 2.Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Våtrommet har flis på vegg og ut i vindu, og himlingsplater på innvendig tak. Halloween spotter i dag. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har innredning med dobbeltservant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Våtrommet har avtrekksventilasjon Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring.

Våtrom › 3.Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Våtrommet har våtroms- /baderomsplater på vegger og mdf-panel i himling, med LED-downlights. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Våtrommet har påstrykningsmembran /smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk.Våtrommet har to innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kaldtloft, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring.

Våtrom › 2.etasje 1980 Utleiedel › Bad Nord

Bad/Vaskerom Nord 1: med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med lokalt fall, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderoms tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og mulighet for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet er i daglig bruk ved vår befaring. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som naboseksjon, og bad/vaskerom. Vegg mot gang er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring.

Våtrom › 2.etasje 1980 Utleiedel › Bad/Vaskerom Nord

Bad/Vaskerom Nord 2: med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med lokalt fall, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderoms tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet er i daglig bruk ved vår befaring. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som naboseksjon, og bad/vaskerom. Vegg mot gang er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring.

Våtrom › 2.etasje 1980 Utleiedel › Bad/Vaskerom Sør

Bad/Vaskerom Sør: med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med lokalt fall, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderoms tapet på vegger.





## Beskrivelse av eiendommen

Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet er i daglig bruk ved vår befaring. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var < 7, dvs tørt ved vår befaring.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 2.Etasje › Stue/kjøkken  
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er i laminat, oppvaskkum av stål og keramiske fliser på vegg. Det er opplegg for kjøl og fryseskap, og integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 2.etasje 1980 Utleiedel › Stue/kjøkken sør  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 2.etasje 1980 Utleiedel › Stue/kjøkken Nord  
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum av stål Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:  
Bygg fra 1949: Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besikiget i rørskap. Bygg fra 1980: De innvendige vannledningene er av glødde kobberør med plasthylse. Rør-i-rør er oppgitt som annet. Bygg fra 1949: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).  
Innvendige avløpsrør er av ABS-plast fra 1970- og 1980-tallet.  
Naturlig ventilasjon med veggventiler, mekanisk avtrekk på våtrom/kjøkken.

### Varme:

Luft til luft varmepumpe, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.  
Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler, på deler av bygget.

### EL-Anlegg:

Bygg fra 1949: Ordinært el. anlegg, men fornyet i 2006-2008. NEK400:20xx. Sikringsskap og automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Bygg fra 1980: Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré/X og skru/automatsikringer. En gjør oppmerksom på at de eldste ledningene i bolig vil krever full utskifting ved endringer på el-anlegget, og det være naturlige behov for å ta høyde for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

### Brannutstyr m.m.:

Bygg fra 1949: Det er krav om brannslukker (6 kg), kjøpt nye etter befaring av eier.

Det er montert brannsentral med detektorer i alle rom og sirene i hver etasje, om denne er > 10 år , må denne ha kontroll.

Bygg fra 1980: Det er krav om brannslukker (6 kg), det er kjøpt nye etter vår befraing, og røykvarsler som er < 10 år.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 998 m<sup>2</sup>  
Totalt Bruksareal for hoveddel 998 m<sup>2</sup>  
Totalpris 4 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 24 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/2 utleie seksjoner

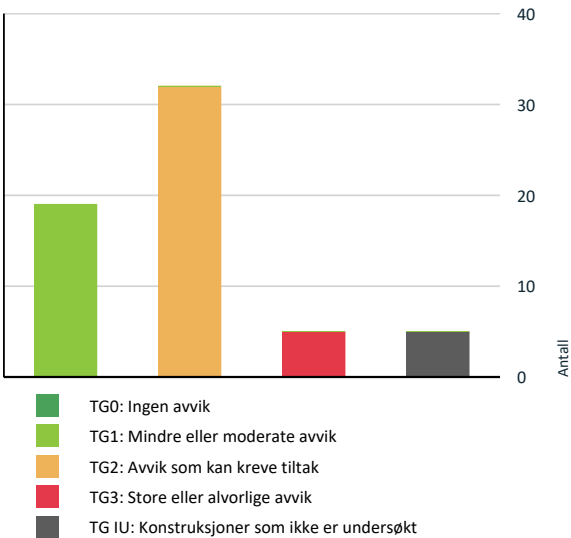
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.



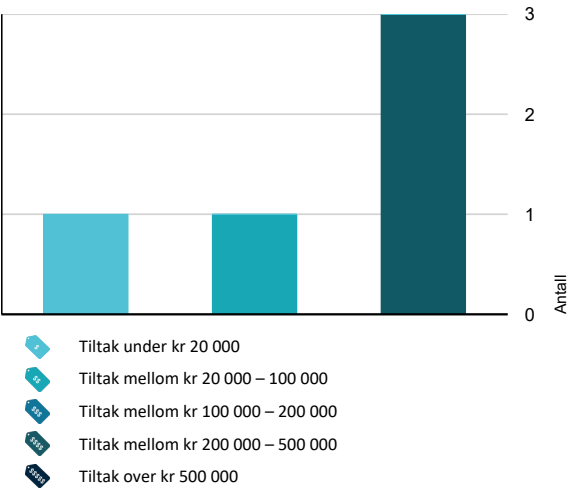
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/2 utleie seksjoner

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken sør > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad/vaskerom Nord > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad Nord > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad/vaskerom Sør > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Carport [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad/vaskerom Nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje 1980 Utleiedel > Bad Nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takteking - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                                          |                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ❗ | Innvendig > Innforet vegg Hullsteinsmur                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige trapper                                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Innvendig > Innvendige dører                                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Våtrom > 3.Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon      | <a href="#">Gå til side</a> |

|   |                                                                                  |                             |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ❗ | Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken sør > Overflater og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken Nord > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ❗ | Kjøkken > 2.etasje 1980 Utleiedel > Stue/kjøkken Nord > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ❗ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ❗ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ❗ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ❗ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ❗ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ❗ Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/2 UMLEIE SEKSJONER



### Byggeår

1949

### Kommentar

Iflg. eier/EDR

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.  
Utleie del har pr idag 2 x 5 000,- pr./mnd = kr. 120 000,- pr.år.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

| 1980 | Tilbygg       | Bygg i Spenncon-element                                                                                                                                                                                                                  |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2003 | Modernisering | Ble to av leilighetene slått sammen for å få en større leilighet og gi mulighet for å flytte inngangen i hovedhuset fra 2 til 1 etasje.                                                                                                  |
| 2006 | Modernisering | I perioden 2006-2008 ble det gjort en større renovering inne i hovedhuset. Underetasjen ble tatt i bruk som boligområde og inngang ble flyttet fra 2 etg. til grunnplan. Det ble lagt nytt elektrisk opplegg og vann/avløp i hele huset. |
| 2001 | Modernisering | Hovedhuset er kledd og isolert utvendig, taket og vinduer er skiftet i 2001                                                                                                                                                              |

## UTVENDIG

### ❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Taktekking med steinbelagte stålplater og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra taket, der det er forsvarlig med tanke på sikkerhet.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begynnede mose, enkelte bulker/ujevnheter.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

### Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Taktekking bør vaskes/rengjøres for mose jevnlig.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takteking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**

Det er flatt tak med papp/folie som takteking og banemembran som undertakteking. Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist store vannansamlinger på det flate taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Store vannansamlinger kan føre til økt belastning, lekkasjer og skader på takteking og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å utbedre fall/avrenning og sikre effektiv bortledning av vann fra taket.



## Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall. Innvendige takrenner for bygg fra 1980.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

**Beskrivelse**

Taket på bygg fra 1949: er valmet, med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



**TG IU Takkonstruksjon/Loft - 1**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygg fra 1980: Det er flatt tak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Lukket konstruksjon.

Årstill: 1980

**Kilde:** Eier

**!TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon**

### Beskrivelse

Bygg fra 1949: Ytterveggene er oppført i hullsteins murkonstruksjon fra byggeår 1949, og i 2000 er det i 2. og 3. etg. utført, isolert tre konstruksjon, med liggende bordkledning.



### Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Bygg fra 1980: Ytterveggen er utført som betongkonstruksjon med murfasader med singelnnslag

# Tilstandsrapport

**!TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

### Beskrivelse

Bygg fra 1949: Vinduene er nye i 2000, og er malte og har 2-lags isolerglass.



**! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1**

### Beskrivelse

Bygg fra 1980: Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 1980

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





# Tilstandsrapport

## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

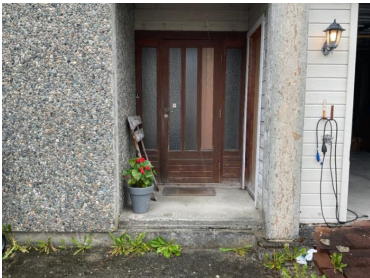
Det er tre hovedytterdør med 1-lagsglass, og uisolert garasjeport i metall, fra 1980. Malt hovedytterdør og balkongdør i treverk fra 2000, med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Det er innglassetbalkong på ca. 12,0 m², og altan på ca. 15,4 m² i betong, med trekkverk med høyde på 1,01meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket overflate på tredekke.

### Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling må til.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Tre terrasse på ca. 48,0 m², ved inngang med trekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket overflate på treverk/tredekke.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring, rengjøring og overflatebehandling må til.



## TG IU Carport

### Beskrivelse

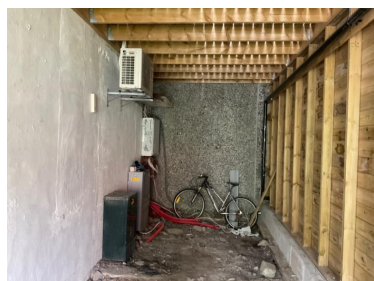
Garasje med grunnflate 28 m² er oppført mot yttervegg for bolig. Garasje/Carport er egen brannsoner. Vegg mot bolig med bordkledning og tak/vegg er kledd med OSB-plater. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

Carport og garasje med bruttoareal på 50 m² eller mindre som liten og som ikke har mer enn middels brannenergi (maks 400 MJ per m²), det vil si at det ikke lagres store mengder brennbart materiale i byggverkene. Løsningene forutsetter også at bygningene bare er beregnet til sporadisk personopphold, det vil si at de er i risikoklasse 1. Byggverk i risikoklasse 1 kan benyttes til garasje, carport, bod, skur, veksthus, lekestue lysthus o.l.

Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/carport.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, flis og beleg.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater og fliser. Himlingene er utført med malte plater og panelplater.

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

#### Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.



### Radon

#### Beskrivelse

Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

# Tilstandsrapport

## ! Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

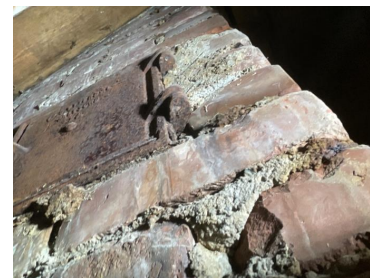
Det er pipe i teglstein, vedovn og sotluke/feiluke.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

#### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Innforet vegg Hullsteinsmur

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Utvendig utført med bindingsverk og isolert utvendig, og innvendige utførte vegger på Hullsteins mur er utført med plater mot betong/mur. Hulltaking er foretatt, i sammenheng med hull mot våtrom, og påvist fuktverdi på ca. 17, verdier mellom 14 til 20, kan endres utfra årstider, men bør undersøkes nærmere/overvåkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svering av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

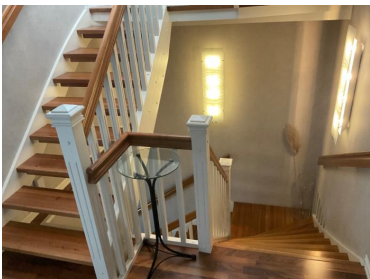


# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

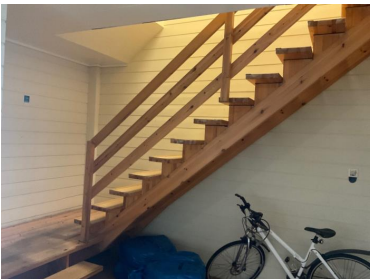
- Beskrivelse**  
Det er malt tretrapp i boligdel.
- Vurdering av avvik:**
- Det er noe bruksslitasje i trapp.
- Konsekvens/tiltak**
- Sliping og overfalte behandling bør tas høyde for.



## ! Innvendige trapper - 1

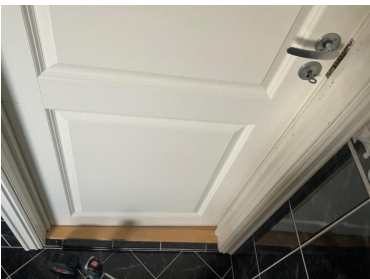
- Beskrivelse**  
Det er lakkert tretrapp, til dagens utleie del.
- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Konsekvens/tiltak**
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
  - Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
  - Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

- Beskrivelse**  
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.
- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.



## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Beskrivelse**  
Det er ikke observert eller opplyst om noen skadeinsekter ved vår befaring.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

- Beskrivelse**  
Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010, og dokumentasjon foreligger i form av faktura.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

- Beskrivelse**  
Utbygger/Handverker skal ha system for dokumentasjon, men det er ikke fremlagt i boligens FDV-dokumentasjon. Eier har faktura.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Vaskerommet har ingen form for membran på vegger, da det er malte impregnerte sponplater(Ikke vP) i våtsone på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er begrenset vannsøl ved dør, og fungerer med avviket.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

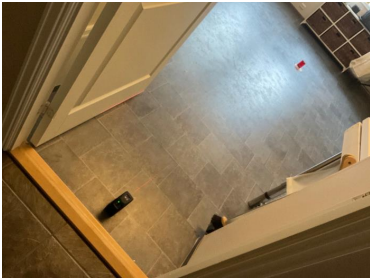
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 25 mm. Begrenset fall ellers.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg (handelsvare siden ca. 1960) og malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom har innredning med nedfelt skyllekar, opplegg for klestørk, og opplegg for vaskemaskin.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

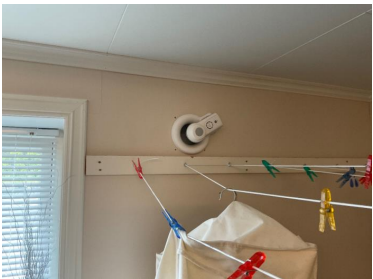
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Beskrivelse**  
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
- Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Konsekvens/tiltak**
- Veggene har malte plater(Ikke våtromsplater), begrenset vannsøl, men bør monteres sprutbeskyttelse ved skyllekar.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Generell

- Beskrivelse**  
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

- Beskrivelse**  
Våtrommet har flis på vegg og ut i vindu, og himlingsplater på innvendig tak. Halloween spotter i dag

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

- Beskrivelse**  
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Konsekvens/tiltak**
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

- Beskrivelse**  
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.
- Vurdering av avvik:**
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
  - Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.



# Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
  - Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**  
Våtrommet har plastsluk.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**  
Våtrommet har innredning med dobbeltservant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde systerne.

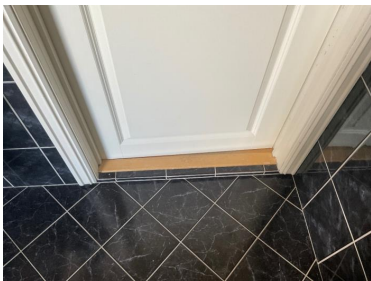
# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Våtrommet har avtrekksventilasjon.



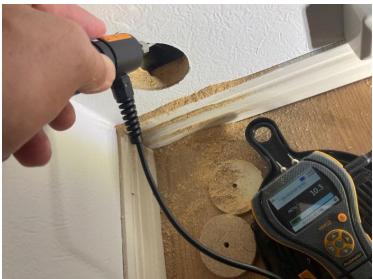
## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befarng.



# Tilstandsrapport



## 3.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**  
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**  
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og mdf-panel i himling, med LED-downlights.

**Vurdering av avvik:**

- Baderomsplater er montert helt ned til flisgulv, men skal monteres med ca. 5 cm avstand ihht. monterings anvisning.

**Konsekvens/tiltak**

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes



## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**  
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

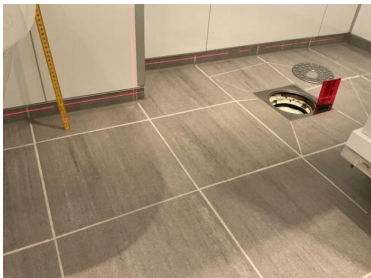
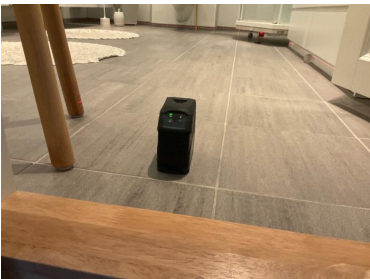
**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport



## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**  
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks. innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**  
Våtrommet har plastsluk.

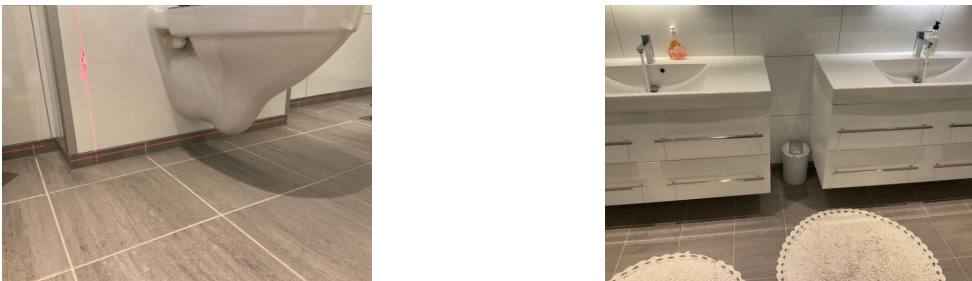


# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**  
Våtrommet har to innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

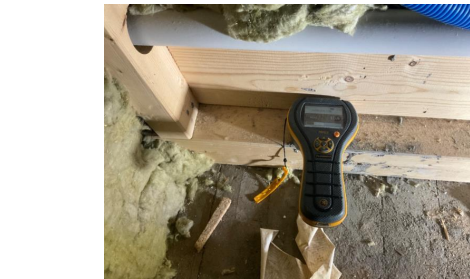


## 3.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kaldtloft, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11, mellom 7 til 14 dvs tørt ved vår befaring

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE 1980 UTEIEDEL > BAD/VASKEROM NORD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**  
Bad/Vaskerom Nord 2: med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med lokalt fall, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderoms tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet er i daglig bruk ved vår befaring.

**Årstall:** 1980 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2.ETASJE 1980 UTEIEDEL > BAD/VASKEROM NORD

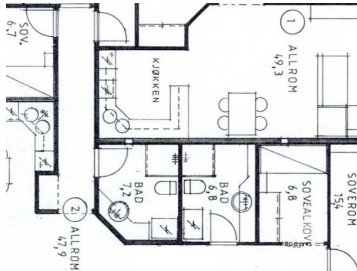
### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**



# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner, som naboseksjon, og bad/vaskerom. Vegg mot gang er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring.



## 2.ETASJE 1980 Utleiedel > BAD NORD

### Generell

**Beskrivelse**  
Bad/vaskerom Nord 1: med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med lokalt fall, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderoms tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og mulighet for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet er i daglig bruk ved vår befaring.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

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

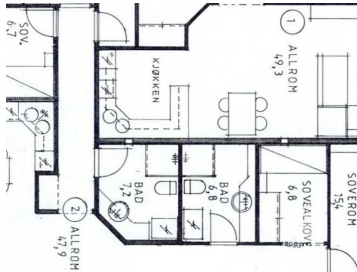
**Konsekvens/tiltak**  
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## 2.ETASJE 1980 Utleiedel > BAD NORD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner, som naboseksjon, og bad/vaskerom. Vegg mot gang er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring.



## 2.ETASJE 1980 Utleiedel > BAD/VASKEROM SØR

# Tilstandsrapport

### Generell

**Beskrivelse**  
Bad/Vaskerom Sør: med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, plastsluk, med lokalt fall, målt med laser fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Baderoms tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Badet er i daglig bruk ved vår befaring.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

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

**Konsekvens/tiltak**  
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 2.ETASJE 1980 Utleiedel > BAD/VASKEROM SØR

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var < 7, dvs tørt ved vår befaring.











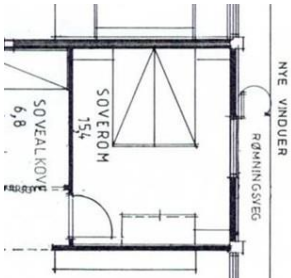
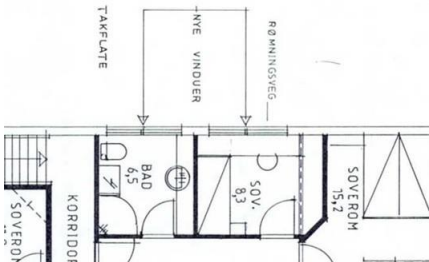








# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømkaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 1949 og 1980.

#### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygg fra 1949:Grunnmuren er oppført i betongstein, med stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Bygg fra 1980: Stripefundamenter av betong under grunnmur av Spenc.nementer.

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

### TG 1 Terrengforhold

#### Beskrivelse

I hovedsak flat form. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

#### Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ved utleie er det ifølge TEK10 (Teknisk forskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.



# Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Dette gjelder fra 3.etg.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets BRA/BRA-i</div> <div>998 m<sup>2</sup>/986 m<sup>2</sup></div> <div>Enebolig m/2 utleie seksjoner: 2 Hall m/trapp, 2 Garderobe, 6 Bod, Trimrom, Vaskerom, Stue, Carport, 8 Soverom, 3 Bad, 3 Stue/kjøkken, Innglasset balkong, 2 Trapperom, 2 Uinnredet loft, 3 Gang, Garasje, 2 Kontor, Lagerrom, Datarom, 2 Entré, Alkove, 2 Bad/vaskerom</div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr 4 800 000</div> <div>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.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 24 000 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div>                                                                         | <div>Markedsverdi</div> <div>4 800 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>4 800 000</div>                                                                                                                                                                                                                                   |

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Med m²/priser fra kr. 3 216 til kr. 28 866. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Takst datert 03.10.2001 fra Uno Lundberg på kr. 1 630 000,- er indeks justert med ca. 82,6% til kr. 2 976 773,- takst er fra før oppussing og bruksendring.

## Sammenlignbare salg



| EIENDOM |                                     |        |      | SALGSDATO | PRISANT    | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|-------------------------------------|--------|------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | Skorgevegen 6 ,6146 ÅHEIM           | 113 m² | 1954 | 4 sov     | 06-08-2025 | 690 000   | 550 000   | 550 000   | 3 216   |
| 2       | St. Jetmund-vegen 31 ,6146 ÅHEIM    | 160 m² | 1956 | 4 sov     | 02-10-2022 | 850 000   | 650 000   | 650 000   | 4 063   |
| 3       | Gamlevegen 70 ,6143 FISKÅ           | 0 m²   | 1974 | 5 sov     | 30-06-2026 | 890 000   | 1 310 000 | 1 310 000 | 5 598   |
| 4       | Gamlevegen 190 ,6143 FISKÅ          | 0 m²   | 1974 | 4 sov     | 18-05-2026 | 1 450 000 | 1 750 000 | 1 750 000 | 9 162   |
| 5       | Årøyane 14 ,6146 ÅHEIM              | 180 m² | 1961 | 5 sov     | 12-07-2022 | 1 500 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 9 444   |
| 6       | Slagnesvegen 137 ,6146 ÅHEIM        | 0 m²   | 1990 | 3 sov     | 30-06-2026 | 2 390 000 | 2 200 000 | 2 200 000 | 12 791  |
| 7       | Vestkappvegen 1070 ,6750 STADLANDET | 0 m²   | 1979 | 5 sov     |            | 3 190 000 |           |           | 18 439  |
| 8       | Hopeigna 9 ,6143 FISKÅ              | 93 m²  | 2012 | 3 sov     | 15-10-2025 | 3 090 000 | 2 800 000 | 2 800 000 | 28 866  |

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                       |     |        |
|----------------------------------------|-----|--------|
| Forsikring stipulert                   | Kr. | 18 281 |
| Off. avgifter, renovasjon stipulert    | Kr. | 24 320 |
| Administrasjon, vedlikehold og diverse | Kr. | 15 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)        | Kr. | 57 500 |

| Teknisk verdi bygninger                                                                                    |     |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Enebolig m/2 utleie seksjoner                                                                              |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 32 350 000  |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 8 840 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig m/2 utleie seksjoner                                                          | Kr. | 23 500 000  |

|                             |     |            |
|-----------------------------|-----|------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 23 500 000 |
|-----------------------------|-----|------------|

| 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. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                     |     |         |
|---------------------|-----|---------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|---------------------|-----|---------|

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                           |     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 24 000 000 |



# 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

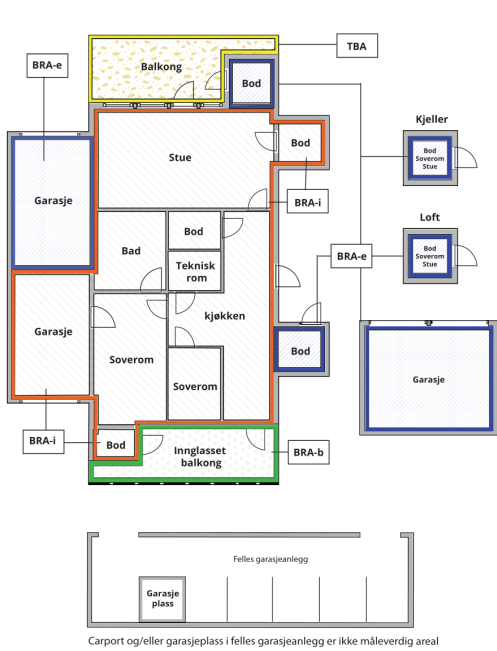
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 m/2 utleie seksjoner

| Etasje                       | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                              | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.Etasje                     | 173                        |                             |                            | 173 | 48                              |                             | 173             |
| 2.Etasje                     | 185                        |                             | 12                         | 197 | 15                              |                             | 197             |
| 3.Etasje                     | 142                        |                             |                            | 142 |                                 | 36                          | 178             |
| 1.etasje 1980 kontor/garasje | 252                        |                             |                            | 252 |                                 |                             | 252             |
| 2.etasje 1980 Utleiedel      | 234                        |                             |                            | 234 |                                 |                             | 234             |
| SUM                          | 986                        |                             | 12                         |     | 63                              | 36                          | 1034            |
| SUM BRA                      | 998                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje                       | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje                     | Hall m/trapp, garderobe, bod, trimrom, vaskerom, stue, carport                                                                                                                                         |                             |                            |
| 2.Etasje                     | Hall m/trapp, garderobe, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken                                                                                                                                         |                             | Innglasset balkong         |
| 3.Etasje                     | Trapperom, uinnredet loft, uinnredet loft 2, bad, gang, bod, bod 2, soverom, soverom 2                                                                                                                 |                             |                            |
| 1.etasje 1980 kontor/garasje | Garasje, gang, kontor, kontor 2, datarom, gang 2, bod, bod 2, bod 3, lagerrom                                                                                                                          |                             |                            |
| 2.etasje 1980 Utleiedel      | Felles trapperom, entré sør, stue/kjøkken sør, soverom 1 sør, soverom 2 sør, entré nord, alkove nord, stue/kjøkken nord, bad/vaskerom nord, soverom 2 nord, bad nord, soverom 1 nord, bad/vaskerom sør |                             |                            |

## Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Det foreligger tegninger i boligens FDV-dokumentet.



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
*Kommentar:*    Modernisert og pusset opp, dels med håndverkere og eget arbeid.

☒ Ja    ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  
*Kommentar:*    Det mangler godkjent rømmingsvei fra 3 etasje.

☒ Ja    ☐ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 21.6.2026 | Jan-Norvald Jønsson | Takstingeniør |
|           | Guttorm Rimstad     | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 1511 VANYLVEN         | 46   | 22   |      | 0    | 828.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>        |      |      |      |      |          |                         |            |
| St. Jetmund-vegen 104 |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>  |      |      |      |      |          |                         |            |
| Rimstad Katrine       |      |      |      |      |          |                         |            |

### Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig tidligere var butikk med beliggenhet på Åeid på Åheim. Det er ca. 15 minutt til Fiskå med det av fasiliteter en finn der, dette inkluderer barnehage, skule, dagligvare med post i butikk. Åheim ligg fint til for dagsturer, det er kort veg til hyggelige Hakallegarden og elles ikke lange bilturen til Nordfjordeid eller Måløy. Det er ca 2 timar i bil til Ålesund og rett i overkant av ein time til Volda med flyplass, høyskole og sykehus. Til Eid ca. 50 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Detaljregulering Åheim sentrum, ikrafttredelsesdato 27.06.2023, Arealformål: Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål  
Feltbetegnelse: BAA2, Planidentifikasjon 201802

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, som er så å si helt utbygd.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig fra 1949 med tilbygg fra 1980, og har status som tatt i bruk(bruksendret), den 18.04.2008, med 4 boenhet/er iflg. eiendomsregistret/eier.

Kommuneplan

Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 27.3.2014.

Bebyggelsen

Områdets preg er kombinert boligbebyggelse, butikker, og offentlig virksomhet. Nærhet til hjørnesteinsbedriften Sibelco Nordic.

### Skattetakst og formuesverdi

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Skattetakst</b>  | <b>År</b> |
| 7 364 619           | 2026      |
| <b>Formuesverdi</b> | <b>År</b> |
| 1 841 155           | 2026      |



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter        |            |                                                 |             |       |         |
|-------------------|------------|-------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                       | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring     |            | Norsk takst`s Egenerklæringsskjema              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              | 19.06.2026 | se.eiendom.no                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  | 02.07.2026 | Eiendomsverdi AS                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Offentlige planer | 19.06.2026 | https://kommunekart.com/klient/sunnmo<br>rskart | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner | 19.06.2026 | https://kommunekart.com/klient/sunnmo<br>rskart | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         | 19.06.2026 | Plan, snitt og fasader                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takst   | 19.06.2026 | Takstmann Uno Lundberg                          | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                                                                                                             |
|---------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 15.07.2026 | Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste. |
| 2       | 15.07.2026 | Endra tekst på brannvarsler i bygg fra 1980                                                                                                                                           |
| 3       | 25.09.2026 | Koorigert BRAb arealet                                                                                                                                                                |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*





# Egenerklæring

St. Jetmund-vegen 104, 6146 ÅHEIM

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

St. Jetmund-vegen 104

Postadresse

St. Jetmund-vegen 104

Enhetsnummer

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?

1998

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.

Har bodd i boligen siden 1998.  
Har bodd annet sted i perioden 2004-2005 og fra 2022, p.g.a. jobb.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 5469211 / 27

Informasjon om selger

Selger

Rimstad, Katrine

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

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje i tak på vaskerom.  
Tak på vaskerom skiftet etter lekkasje i etasjen over. Forsikrings sak.  
Utført av : Recon

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var lekkasje fra taket i hovedhuset da vi kjøpte det.  
Lekkasje på tak i spenn betong delen

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

2000

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tak på hovedhuset i 2000 (sjåstad bygg AS)

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

(sjåstad bygg AS)

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2010

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 1

112

Side 2

113





☒ Faglært   ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Skiftet takduk på spenbetong bygget

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Skårhaug taktekk AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja   ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**  
2000

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært   ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Skiftet alle vindu i hovedhuset og kled 2 og 3 etg utvendig, etterisolert utvendig. Bygd om tak til valmet karnapper.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Sjåstad bygg as

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja   ☒ Nei

## Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
☐ Ja   ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
☐ Ja   ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
☐ Ja   ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
☒ Ja   ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**  
2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært   ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Lagt opp nytt elektrisk i hovedhuset i forbindelse med renovering

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Sunnmøre 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, avlopskvern eller liknende?**  
☐ Ja   ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
☒ Ja   ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til  
Lekkasje fra koblingsskap i 2 etasje, se punkt under våtrom

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
☒ Ja   ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2002

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært   ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt bad i 2 etg i hovedhuset.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ragnar Kragset

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja   ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**  
2008

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært   ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt opplegg for vann og avlop i hovedhuset i forbindelse med renovering





13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
AM Vik AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

13.3.2 Årstall  
2012

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Nytt bad i 3 etg på hovedhuset

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
AM Vik AS

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?  
To oljetanker fra da det ble drevet bensinstasjon, er gjenfylte med sement i ca 2023. naboeiendommen har benyttet disse tankene og bestilt de gjenfylte med sement

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
Ventilasjonsanlegg i leiligheter er av eldre årgang og har dårlig funksjon, bør forbedres.

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

Beskriv omfanget  
Det kan komme fuktighet i leilighetene p.g.a. dårlig effekt på ventilasjonssystemet

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

24.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

24.1.2 Årstall  
30+

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Bygd leiligheter i 2 etg på spenn betong bygget. Dette var for vi kjøpte eiendomen.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Sjåstad bygg AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☒ Ja ☐ Nei





26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bolig ligger ikke langt fra Sibelco AS, kan til tider oppleve litt støy og støv derifra. Nabotomtene har veirett for innkjøring til sin eiendom.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

En del av renoveringen i 2008 ble utført med egeninnsats.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Generell informasjon om vedlikehold.  
Hovedbygget nærmest hovedveien er oppført ca. 1949. Bygget er i mur og over 3 etasjer.  
Det er et tilbygg i spennbetong som er oppført i ca. 1980.

Underetasjen i hovedbygget og hele tilbygget er tidligere brukt som dagligvarebutikk. Denne driften ble avsluttet på slutten av 1980 tallet.  
I 1993 ble det bygd 3 leiligheter i 2 etg. på tilbygget.

Vi k pte huset i 1999, da var taket på hovedhuset i dårlig forfatning og litt lekkasje var kommet fra tak arkene.  
Taket ble totalrenovert og byttet i 2000, samtidig ble også de øverste etasjene isolert og kledd utvendig. Alle vinduene i hovedhuset ble også byttet.  
- Arbeid utført av Sj stad bygg AS  
I 2002 ble det laget nytt bad i hovedhuset, der det tidligere var k kken.  
- Arbeid utført av Agnar Kvalsvik bygg og Kragseth rørlegger.  
I 2003 ble to av leilighetene slått sammen for å få en storre leilighet og gi mulighet for å flytte inngangen i hovedhuset fra 2 til 1 etasje.  
- Egen ombygging

I perioden 2006-2008 ble det gjort en storre renovering inne i hovedhuset. Underetasjen ble tatt i bruk som boligområde og inngang ble flyttet fra 2 etg. til grunnplan. Det ble lagt nytt elektrisk opplegg og vann/avløp i hele huset.  
- Egeninnsats og hjelp fra Sj stad bygg AS  
- Elektrisk installasjon av sikringsskap og inntak utført av Sunnmøre elektro AS (mangler egenerklæring fra dem, da selskapet ble solgt til ODIM AS og papirene aldri ble levert).  
- Rørlegger utført av A.M vik AS (har etterspurt dokumentasjon).  
Ca 2010 ble det byttet duk på taket på spennbetong bygget, da det var lekkasje.  
Utført av Sk rhaug taktekk AS  
I 2012 ble det laget nytt bad i 3 etg. på hovedhuset.  
- Rørlegger utført av A.M vik AS  
- Egeninnsats og hjelp fra Sj stad bygg AS

- Elektrisk utført av Proton elektro AS  
I 2024 var det en lekkasje i fordelingsskap i 2. etg. på hovedhuset. Dette førte til fukt i taket på vaskerommet i underetasjen, taket på vaskerommet er skiftet på forsikring.

I 2025 ble seksjonene i bygningen slått sammen, slik at det i dag ikke er seksjonert.

Hovedhus:  
- En del sprekker i plate skjøter på vegger.  
- Sprekk i plate skjøt på kontor i underetasjen og et lite søkk i gulvet på samme sted.  
- Bad 2 etasje, 2 skapdører er forskjellige fra resten av innredningen.  
- Hakk i gulv på k kken etter en k kkenmaskin som falt ned.  
- Knust og p limt hjørne på koketopp.  
- K leskap, frysenskap, kullsyre beholder og isbit dispenser defekt.  
- Taket i kjellerstuen m tte festes ekstra etter det var lagt, en list er lagt opp der dette er ordnet, mangler siste delen av listen i taket.  
- Utvendig kran ved garasjeporten har sprekt r r på innsiden og er ikke i bruk.  
- Det er en del knirke lyder fra trappen og litt fra enkelte gulv.  
- Elektrisk garasjeport må justeres, trenger manuell hjelp for å lukkes.  
- Har vært en liten lekkasje i garasjen fra der trappen i 2 etg. var fjernet. Dette er bygd igjen og ingen lekkasje nå.  
Vindu i hovedhuset trenger maling (1 og 2 etg.)  
Skade på vinduskarm , stue 2 etg.  
Lys i skyved rs garderobe virker ikke.  
Fliser på k kken er begynt å løsne.  
Tak i garderobe 2 etg. mangler noen lister og foringer.

Utleieleiligheter:  
- Generelt dårlig stand på vinduer, bør vedlikeholdes eller byttes.  
- Ventilasjon bør vedlikeholdes/oppgraderes eller skiftes ut. Ventilasjonen i vestre delen av storre leiligheten er koblet ut.  
- Deler av tak har spor etter vannlekkasje.  
- Mangler lister på ene soverommet, minste leilighet.  
- k kken og bad har enkelte mangler på innredning.

## Boligselgerforsikring

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 32609669

Side 7

Side 8

118

119



| Name            | Date       |
|-----------------|------------|
| Katrine Rimstad | 2026-09-22 |



Katrine Rimstad

2026-09-22

 Katrine Rimstad[illegible]





## 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.





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med  
ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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:** 196260177

**Adresse:**     St. Jetmund-vegen 104, 6146 ÅHEIM

**Betegnelse:**   GNR 46, BNR 22 i VANYLVEN kommune

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

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold   ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 22.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& KRAGSET  
PARTNERS



