Eidsåvegen 344

KRAGSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Eidsåvegen 344

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Planskisser

44

Om eigedomen

52

Tekniske dokument



Velkommen til

Eidsåvegen 344

Her bur du usjenert i landlege omgivnader, med flott utsikt mot fjorden og dei mektige Breiteigsfjella. Det er kort veg til flotte turområde i Sandnesdalen, og til eigedomen høyrer det nausttomt.

Eigedomen omfattar om lag 11,3 dekar fordelt på tre teigar. I tillegg har ein eit hyttepunkt på Sandnessætra.

På tunet har ein bustadhus, låve og dobbelgarasje.
Bustadhuset er over tre plan og inneheld:
Hovudetasje:
Entré, fire soverom, bad, to stover, kjøkken og trapperom.
Andre etasje:
Loftstove.
Underetasje:
Bad, gang, to boder, vaskerom, eitt soverom og to kjellarstover.

Låven er over 2 plan og er i dag nytta som lager.
Dobbelgarasje i nedre kant av tunet.

Velkomen til visning! Hugs påmelding!

Eidsåvegen 344

Prisantydning	1 100 000
Omkostninger	28 850
Totalpris	1 128 850

Bruksareal	445 m²
BRA-I	252 m²
BRA-E	193 m²
TBA	9 m²
Soverom	5
Eigedomstype	Småbruk
Tomteareal	11 288 m²
Byggeår	1927/1975



Kontakt vår megler



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

+47 478 08 585

andre@kragseteigedom.no

& KRAGSET PARTNERS

Kyrkjegata 13 6100 Volda

Eit konsesjonsfritt småbruk med stort potensiale!

Ein innhaldsrik og spennande eigedom med bustadhus, låve og dobbeltgarasje på tunet, samt nausttomt og hyttepunkt på Sandnessætra.

Usjenert og romsleg tomt i landlege omgjevnadar.

Fin utsikt mot fjorden og dei mektige Breiteigsfjella.

Kort veg til flotte turområde i Sandnesdalen.







Til eigedomen høyrer det nausttomt ved fjorden.

Bu usjenert i landlege omgjevnadar

Eigedomen ligg landleg til på Eidså i Vanylven,
med flott utsikt mot fjorden og dei mektige Breiteigsfjella.

Det er om lag ti minutt med bil til Myklebust skule, Syvde barnehage og daglegvarebutikk i Syvde. Om lag tolv minutt til Fiskå.

Eigedomen omfattar om lag 11,3 dekar fordelt på tre teigar.

Huset ligg usjenert til, omkransa av hage, tre og buskar.







Innhaldsrik romløysing

To stover i hovudetasjen
gir plass til både sofagruppe og spisebord.

Frå stova er det direkte utgang til terrassen
– her er det lett å ta kaffikoppen med ut.

I tillegg er det loftstove og to kjellarstover.

Dei ulike opphaldsromma gir fleire moglegheiter
for møblering og bruk.







Bustadhuset har ei innhaldsrik romløysing med fleire opphaldsrom og fem soverom



To stover i hovudetasjen gir plass til både familieliv og eigne soner.



Ei lys stove med hyggeleg sitjekrok ved vindauget.



God plass til spisebord





Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og fint lysinnslepp

Bad og vaskerom

Badet i hovudetasjen har
innreiing med servant, toalett, bidé og badekar.

Godt med skapplass gjer det enkelt å halde orden og system.

I underetasjen er det bad med servant, toalett og dusjløysing.

Eige vaskerom med opplegg for vaskemaskin i underetasjen.





Det er to bad i bustaden

Loftstove

Loftstova gir ekstra opphaldsplass, tilbaketrekt frå hovudetasjen.

Peisen er eit særprega innslag i den opne loftstova.

Her er det god plass til både sofakrok og andre aktivitetar.

Hobbyrom, tv-stove, leikerom eller eiga sone for ungdomen i huset?
Her er det mange moglegheiter.













Ein fin arbeidsplass ved vindauget - med vakkert utsyn mot naturen, fjorden og fjella ikring

Ein innhaldsrik bustad med mange gode opphaldsrom

Romslege kjellarstover i underetasjen.

God plass til eit godt spisebord
– ein fin stad for brettspel og hyggelege måltid.

Synlege takbjelkar gir stova særpreg, og
den opne løysinga knyter dei to stovene saman.











Planløysinga gjev ei fin inndeling i fleire sosiale soner og mange moglegheiter



Her er det god plass til stor sitjegruppe og variert møblering

Fem gode soverom

Det er totalt fem soverom: fire i hovudetasjen og eitt i underetasjen.

Soveromma har god storleik og gode møbleringstilhøve.

Med bad i både hovudetasjen og underetasjen, har alle soverom toalett i nær tilkyting - praktisk og familievenleg.













Fire soverom ligg fint samla i hovudetasjen



Låven

Låven har store lagerrom,
godt med oppbevaringsplass og mykje potensiale.









Eigedomen har eigen garasje, i tillegg til plass på tunet

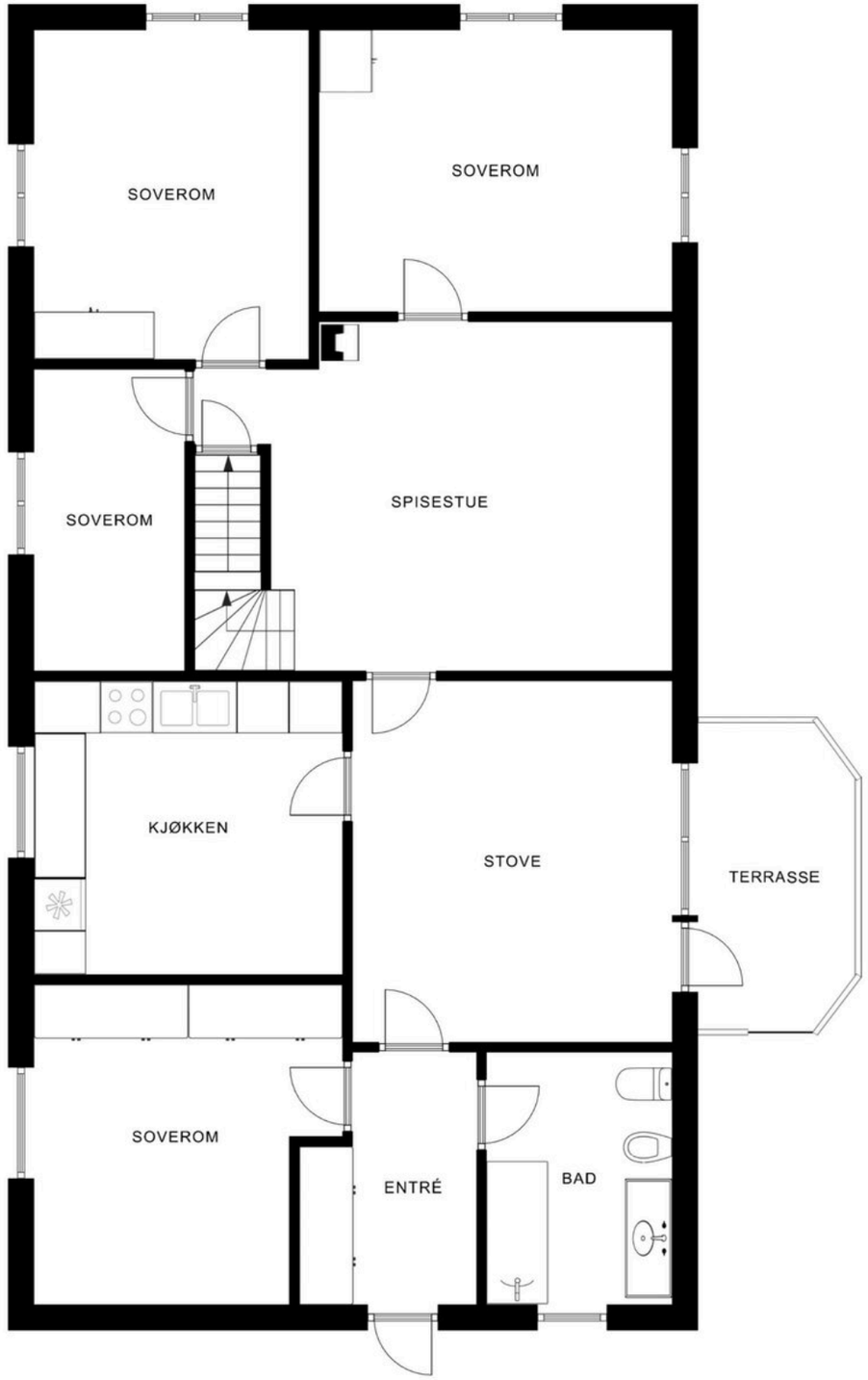


Ein innhaldsrik eigedom med stort potensiale!

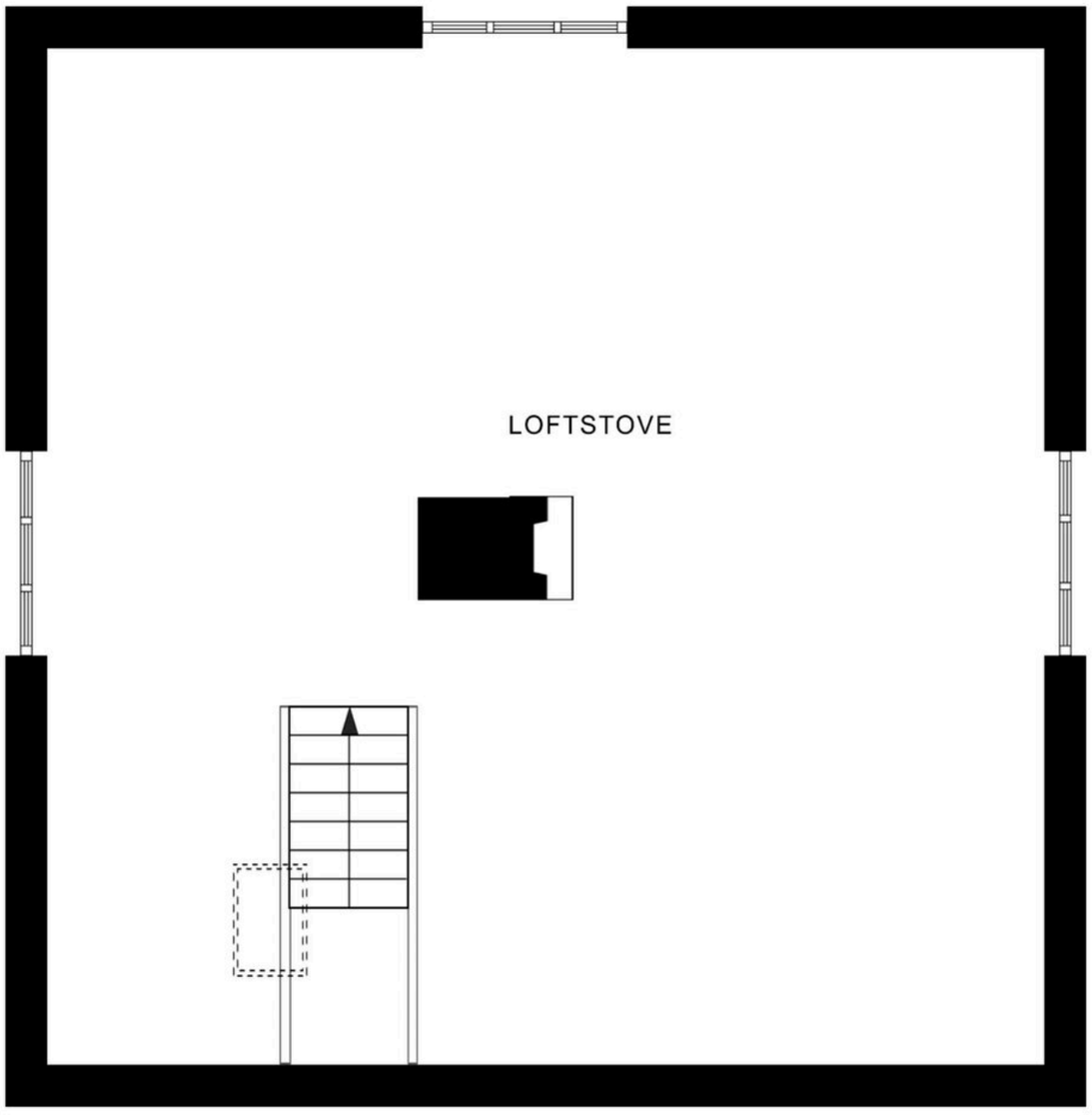


Konsesjonsfritt småbruk med bustadhus, låve, dobbelgarasje, nausttomt og hyttepunkt

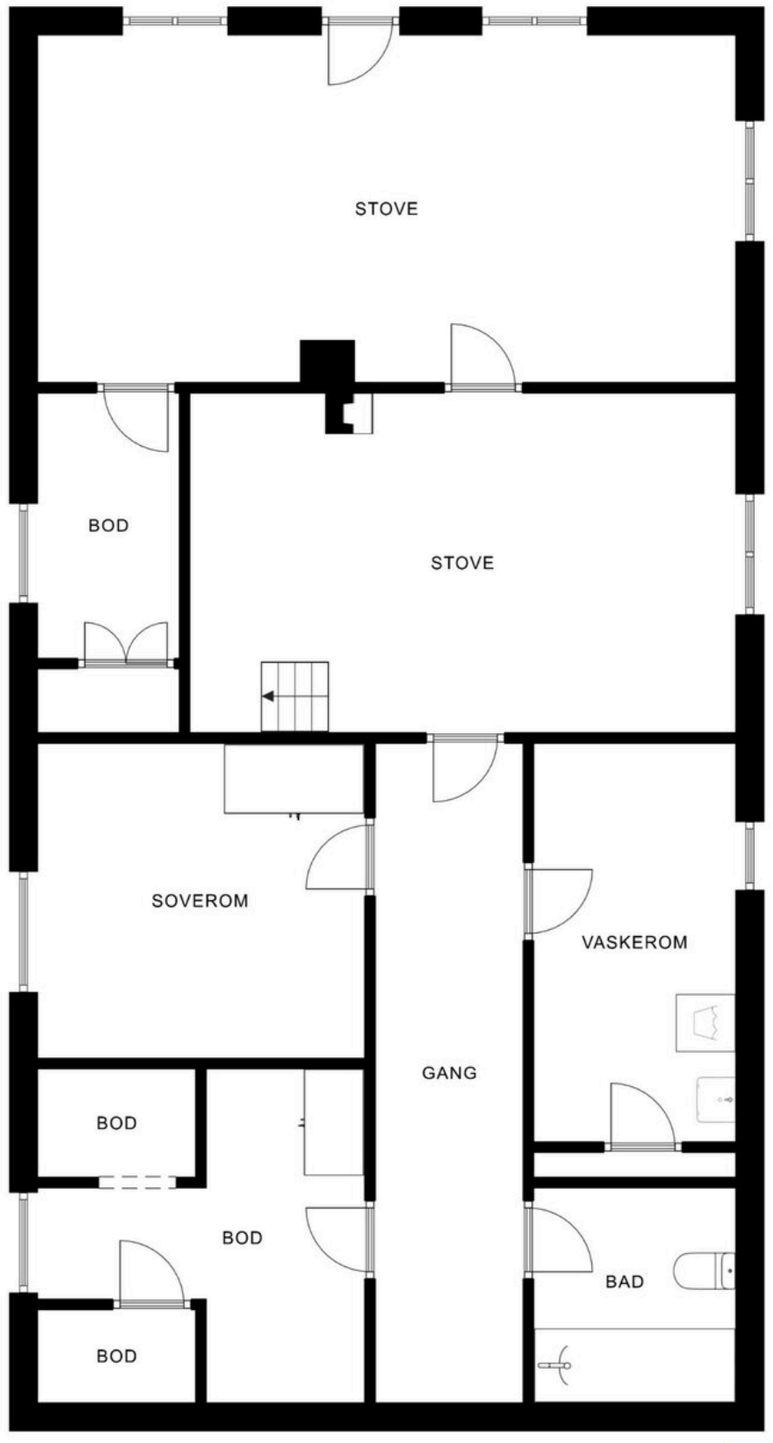
Planskisser



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



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



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

Om eigedomen

Innhald
Bustadhus:
Hovudetasje (1. etasje): Entré, fire soverom, bad, to stover, kjøkken og trapperom.
Andre etasje: Loftstove.
Underetasje: Bad, gang, to boder, vaskerom, eitt soverom og to kjellarstover.

Låve:
Første etasje: Tre lagerrom og gang.
Loft: Loftsrom.

Garasje med to portar.

Standard
Bustaden er frå 1927, med tilbygg frå 1975. Huset har ei innhaldsrik romløysing med fleire opphaldsrom og fem soverom. Standarden er i stor grad prega av alder, og det er eit omfattande vedlikehalds- og oppgraderingsbehov.

Stover:
To stover i hovudetasjen gir plass til både sofagruppe og spisebord. Frå stova er det utgang til ein terrasse på 9 m². I tillegg er det loftstove og to kjellarstover. Dei ulike opphaldsromma gir fleire moglegheiter for møblering og bruk.

Kjøkken:
Kjøkken med slette frontar, laminat benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilatoren er defekt, og det er opplyst om feil på den elektriske kursen til kjøkkenet.

Bad og vaskerom:
Badet i hovudetasjen har baderomsinnreiing med servant, toalett, bidé og badekar. I underetasjen er det bad med servant, toalett og dusjløysing, samt eige vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Våtromma har behov for oppgradering.

Soverom:
Det er totalt fem soverom: fire i hovudetasjen og eitt i underetasjen.

Låve og garasje:
Låven har lagerrom i første etasje og loft over. Garasjen har to manuelle portar. Desse bygningane gir god plass til oppbevaring, men har også vedlikehaldsbehov.

Innvendige overflater:
Golv: I hovudsak belegg og tregolv. Delar av underetasjen har synleg betong.

Veggar: Tapet, trepanel og synleg eller måla mur. Enkelte måla plater.

Himling: Måla plater og trepanel.

Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

Areal
Totalt bruksareal: 445 m²
BRA-i: 252 m²
BRA-e: 193 m²
I tillegg kjem TBA (terrasse-/balkongareal): 9 m²

Bustadhuset har 252 m² BRA-i. BRA-e omfattar 156 m² i låven og 37 m² i garasjen.

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

Sjå vedlagt tilstandsrapport for nærare skildring av areala. Areala er målte opp av bygningssakkunnig og er ikkje kontrollerte eller målte opp av eigedomsmeklar. Areala er oppgitte etter NS 3940 Areal- og volumberekningar av bygningar.

Beliggenheit
Eigedomen ligg usjenert til i landlege omgivnader på Eidså i Vanylven, med flott utsikt mot fjorden og dei mektige Breiteigsfjella. Her er det kort veg til flotte turområde i Sandnesdalen. Til eigedomen høyrer det òg nausttomt.

Det er om lag ti minutt med bil til Myklebust skule, Syvde barnehage og daglegvarebutikk i Syvde. Til Fiskå er det om lag tolv minutt med bil. Eidsåvoll stadion ligg om lag fem minutt unna. Reisetidene er omtrentlege og henta frå nabolagsprofilen.

Oppussing
Seljar opplyser at eit loftsvindauge mot sjøen vart skifta i 2022. Samstundes vart enkelte kledningsbord skifta og huset måla utvendig.

I 2017 vart det utført arbeid på strauminntak og sikringsskap etter vasskade. I 2025 oppstod det ny elektrisk skade etter lynnedslag. Dette må ikkje oppfattast som at dei seinare feila er utbetra.

Låven vart bygd opp att på 1990-talet.

Tilkomst
Eigedomen har tilkomst via privat, grusa veg opp til huset og garasjen.

Parkering
Eigedomen har eiga garasje på 37 m² med to manuelle vippeportar. Det er òg plass til biloppstilling på tunet. Innkøyrsla til garasjen må utbetrast før garasjen kan takast i bruk.

Diverse
Tilstandsrapporten opplyser at eigedomen ligg innanfor NVE sine aktsemdsområde for jord- og flaumskred, snøskred og mogleg kvikkleireskred. Aktsemdskart er ikkje ei stadfesting av konkret skredfare på eigedomen, men viser at nærare fagkyndige vurderingar kan vere nødvendige, mellom anna ved terrenginngrep og byggjetiltak.

Det er ikkje utført radonmåling, og bustaden har ikkje radonsperre.

Rapporten omtalar òg tryggleiksforhold ved trapper og rekkverk, manglande eldfast plate under sot-/feieluke og manglande handsløkkjeutstyr. Det elektriske anlegget må kontrollerast av kvalifisert elektrofagleg person. Sjå tilstandsrapporten for nærare informasjon om forholda og tilrådde tiltak.

Seljar si eigenerklæring
Seljar har fylt ut eigenerklæringsskjema datert 10.09.2026. Eigedomen vert seld som dødsbu, og seljar har avgrensa kjennskap til eigedomen.

Det er mellom anna opplyst om fukt ved pipe og takark, fukt i rom under terreng, elektriske skadar etter vasskade i 2017 og lynnedslag i 2025, privat vassforsyning og avløp, mus og rote i enkelte vindauge og kledningsbord.

Eigenerklæringa ligg ved salsoppgåva og må lesast i sin heilskap.

Tilstandsgrader
I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 3:

- Utvendig > Taktekking - Originaldelen
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Taktekking - Tilbygg
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Byggemåte
Bustadhuset er oppført i 1927 og påbygd i 1975. Originaldelen har grunnmur i plasstøypt betong, trekonstruksjonar med liggjande bordkledning og valmtak tekt med skifer. Tilbygget har grunnmur i lettklinkerblokker, bindingsverksveggar med liggjande og ståande kledning og saltak tekt med bølgjeblikkplater. Etasjeskilja er av trebjelkelag.

Låven har murveggar, gavlar i bordkledd bindingsverk og tak tekt med bølgjeblikkplater. Delar av bygget vart gjenoppbygde på 1990-talet. Garasjen frå 1994 har støypt plate, veggar av betongstein og bindingsverk og tak tekt med bølgjeblikk.

Sjå tilstandsrapport for utvida informasjon.

Tomt
Eigedomen har eigd tomt på 11 288,5 m², fordelt på tre teigar. Huset ligg usjenert til i landlege omgivnader, med hage, tre og buskar. Til eigedomen høyrer det òg nausttomt. Delar av uteområdet er tilgrodd og gir høve til å forme hagen vidare.

Eigedomen har hyttepunkt på Sandnessætra, jf. jordskiftet frå 1981.

Arealet er berekna i matrikkelen. Eigedomsgrensene har varierande kvalitet, og det er registrert hjelpelinjer mot vatn og veg. Sjå eigedomskartet for plasseringa av dei tre teigane.

Jordleigeavtalen frå 1989 er utgått og gjeld ikkje lenger. Sjå omtalen under Rettar og hefte.

Ferdigattest/bruksløyve
Det ligg føre mellombels bruksløyve datert 21.04.1976 for tilbygget til bustadhuset. Tilbygget vart godkjent i byggjesak 151/74 den 09.07.1974. Det er ikkje framlagt ferdigattest.

For tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, vert det ikkje skrive ut ferdigattest. Dette inneber ikkje at tiltak eller bruk som ikkje er godkjende, vert lovlege.

Kommunale teikningar for tilbygget er framlagde. Tilstandsrapporten opplyser at bustaden samsvarer med godkjende og byggjemelde teikningar, men at det ikkje ligg føre opphavlege teikningar for huset frå 1927. For garasjen er det opplyst om avvik ved at ein innvendig skiljevegg som er vist på teikningane, ikkje er oppført. Låven har ikkje framlagde teikningar i tilstandsrapporten.

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

Oppvarming / energiforbruk
Bustaden har vedomn i underetasjen og hovudetasjen, og peisomn på loftet. Luft-til-luft-varmepumpa i stova er frå 2005 og er opplyst å vere defekt.

Straumforbruk vil variere med bruk og talet på personar i husstanden.

Tekniske installasjonar og VVS
Innvendige vassleidningar av kopar og avløpsrøyr av plast frå 1975. Stoppekran på badet i underetasjen. Varmtvassbehaldar på om lag 200 liter. Naturleg ventilasjon gjennom vegg- og vindaugsventilar.

Det elektriske anlegget er i stor grad frå 1975. Sikringsskapet vart oppgradert til automatsikringar i 2017, og AMS-målar vart montert i 2018. Etter lynnedslag i januar 2025 er det opplyst om feil på kurs til kjøkken og soverom i hovudetasjen. Tilstandsrapporten opplyser at sikringa til kjøkkenet løyser ut og at kjøkkenet ikkje har straumtilførsel via det elektriske anlegget. Anlegget må kontrollerast av kvalifisert elektrikar.

Berekna totalpris
Prisantyding kr 1 100 000,-

I tillegg til prisantyding og eventuell fellesgjeld kjem følgjande omkostningar:

27 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
1 128 850,- Totalpris inkludert omkostningar

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

Kommunale avgifter
Kr. 4 814,- for 2026.

Kommunen sin årsprognose for 2026 er kr 4 813,66 og omfattar renovasjon, feiing/tilsyn og slamtøming. Prognosen inneheld 50 prosent reduksjon på restavfall, papiravfall og slamtøming. Avgiftene kan difor endre seg ved endra abonnement eller bruk, og ved endringar i kommunale satsar. Eigedomen har privat vatn og privat avløp.

Faste kostnadar
Faste kostnadar omfattar kommunale avgifter, forsikring, straumforbruk, vedlikehald og liknande. Renovasjon, feiing/tilsyn og slamtøming inngår i dei oppgitte kommunale avgiftene. I tillegg kjem kostnader til privat vassforsyning, privat avløpsanlegg og privat tilkomstveg. Kostnadene vil variere med bruk, abonnement og vedlikehaldsbehov.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbustad: kr 479 865,00
Formuesverdi som sekundærbustad: kr 1 919 460,00
Gjeld inntektsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelege fastsette formuesverdi frå Skatteetaten. Årstalet viser kva inntektsår verdien er knytt til, og endeleg formuesverdi kan avvike. Formuesverdien er mellom anna avhengig av om bustaden vert nytta som primær- eller sekundærbustad.

Primærbustad vert normalt verdsett til ein lågare del av berekna marknadsverdi (om lag 25 prosent). Verdsetjinga kan variere med verdien på bustaden og gjeldande regelverk. Sekundærbustad vert verdsett til ein høgare del (inntil 100 prosent). Frå inntektsåret 2026 er det teke i bruk ein ny berekningsmodell for bustadverdiar, og endeleg formuesverdi kan difor avvike frå oppgitt verdi.

Forsikring
Seljar opplyser at bygningen er forsikra i Frende Skadeforsikring AS. Kjøpar må teikne eiga bygningsforsikring frå overtaking.

Regulering
Eigedomen ligg i område sett av til LNFR i kommunedelplan med plan-ID 1511001, vedteken 27.03.2014. Føremålet omfattar nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. Eigedomen ligg også i omsynssone for landbruk, SH11.

Kommunen opplyser i planrapport datert 02.09.2026 at eigedomen ikkje er omfatta av reguleringsplan. Arealføremål og føresegner kan avgrense nye tiltak og endra bruk.

Føresegnene legg særleg vekt på jordvern og landbruksdrift. Frådeling og bygging til bustad- eller næringsføremål som ikkje er knytte til stadbunden næring, er ikkje tillate innanfor omsynssona utan nødvendig avklaring og eventuelle løyve. Nye tiltak må vurderast opp mot planen.

Offentlege planar
Kommunen sin planrapport av 02.09.2026 viser ein kommunedelplan under arbeid, plan-ID 15112021, med status planlegging igangsett. Sjå planopplysningane frå kommunen for nærare informasjon.

Veg, vatn og avløp
Eigedomen har tilkomst via privat, grusa veg.
Eigedomen har vatn frå eigen brønn. Kjøpar må påreke at det kan kome pålegg om tilknyting til kommunalt vassverk.
Avløpet går til septik med kommunal tømmeordning.

Rettar og hefte
Eigedomen vert 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, vert overtekne av kjøpar.

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

Eigedomen vert dermed overdragen fri for pengehefte, med unntak av eventuelle hefte som det uttrykkeleg er opplyst skal følgje eigedomen. Kommunen har lovfesta legalpant i eigedomen som tryggleik for betaling av kommunale gebyr.

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

På eigedomen er følgjande servituttar/hefte tinglyste:
Dnr. 1973, tgl. 18.04.1979 – Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Dnr. 5615, tgl. 12.11.1981 – Jordskifte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 807, tgl. 01.03.1982 – Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 5772, tgl. 30.11.1989 – Rettighet
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 675
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

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

Nærare om tinglyste dokument:

Avtale frå 1979 gir Televerket rett til telefonanlegg på eigedomen.

Jordskiftet frå 1981 gjeld bruksordning for hyttebygging ved Gullivatnet/Sandnessætra. Gnr. 103 bnr. 21 er tildelt hyttepunkt nr. 19. Rettsboka har føresegner om mellom anna bygging, vatn, avløp og felles parkering, og seier at hyttepunkta ikkje kan seljast særskilt fordi grunnen ligg i sameige. Dagens status, plassering og høve til utnytting må avklarast nærare. Tildelinga er ikkje i seg sjølv dokumentasjon på eit gjeldande byggjeløyve.

Erklæringa frå 1982 gjeld bygging av naust innanfor byggjegrensa mot offentleg veg. Ho inneheld mellom anna vilkår om frisikt, bruk og fråskriving av krav på erstatning for visse skadar og ulemper frå veg og trafikk. Erklæringa dokumenterer ikkje i seg sjølv ein gjeldande byggjerett.

Den tinglyste jordleigeavtalen frå 1989 omfatta om lag 9 dekar fulldyrka jord. Avtalen er utgått og gjeld ikkje lenger.

Konsesjon og odel
Eigedomen er om lag 11,3 dekar og er bygd på. Ervervet fell innanfor arealgrensene for konsesjonsfritt erverv av bygd eigedom. Kjøpar må fylle ut eigenerklæring om konsesjonsfridom, som skal stadfestast av kommunen før tinglysing.

Eigedomen er under arealgrensene for odelseigedom.

Det er driveplikt på fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, uavhengig av arealstorleik. Driveplikta kan oppfyllast ved eiga drift eller bortleige etter reglane i jordlova.

Buplikt
Det er ikkje lovbestemt buplikt ut frå arealet på eigedomen.

Lausøyre og tilbehøyr
I salsoppgåva finn du NEF si standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Lista gjeld med mindre noko anna er særskilt opplyst i salsoppgåva. Dersom noko som står på lista ikkje finst på eigedomen, følgjer det heller ikkje med. Med mindre noko anna er opplyst, følgjer integrerte kvitevarer på kjøkkenet 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.
Eigedomen vert ikkje fullstendig rydda eller tømd før overtaking, og vert ikkje nedvaska.
Seljar kan fram til overtaking fjerne det lausøyret seljar ønskjer, så lenge det ikkje er omfatta av NEF si standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør».
Lausøyre som er att på eigedomen ved overtaking, tilfell kjøpar vederlagsfritt.

Overtaking
Etter nærare avtale

Om salsoppgåva
Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar til bygningssakkunnig og eigedomsmeklar, og opplysningar innhenta frå kommunen, eventuell forretningsførar og andre tilgjengelege kjelder. Interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkunnig, og til å lese den fullstendige salsoppgåva med vedlegg før dei gir bod.

Det er ikkje kontrollert om tomtegrensene stemmer med grensene eller gjerda som er fysisk sette. Det kan vere avvik mellom dagens rombruk eller romnemningar og det som opphavleg er byggjemeldt eller godkjent.

Dødsbu
Eigedomen vert seld som dødsbu. Seljar har avgrensa kjennskap til tilstanden på bustaden, og interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig, gjerne saman med fagkunnig.

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

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

Ta kontakt med meklar for produktark og nærare informasjon.

Bodgjeving
Vi oppmodar alle til å lese Forbrukarinformasjon om bodgjeving før dei gir bod. Alle bod og bodaukar skal givast skriftleg til meklar. I tillegg er meklar pålagd å hente inn gyldig legitimasjon og signatur frå bodgjevar før bodet kan formidlast til seljar. Det er ikkje angrerett ved kjøp av eigedom. Når eit bod vert akseptert, er det inngått ein bindande avtale mellom seljar og kjøpar. Bodgjevarar som byr saman, er sjølve ansvarlege for interne avklaringar og samtykke knytte til bodgjevinga.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for bodgjevarar som nyttar BankID. Vi oppmodar difor alle til å gi bod elektronisk ved å nytte GI BOD-knappen på eigedomen si nettside. 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 formidlast skriftleg til alle involverte partar, må alle bod ha ein tilstrekkeleg lang akseptfrist, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Seljar må også akseptere bodet skriftleg før aksepten kan formidlast til bodgjevar. Akseptfristen på alle bod skal vere minst 30 minutt, og bodaukar må skje i god tid før fristen går ut. Bod som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vert ikkje formidla til seljar.

Eigedomsmeklar har ikkje lov til å formidle hemmelege bod eller bod med atterhald som hindrar meklar i å formidle bodet til andre enn seljar, jf. eigedomsmeklingslova § 6-8 (3). Slike bod vert difor ikkje formidla til seljar.

Eigedomsmeklar er etter eigedomsmeklingslova § 6-8 (6) pålagd å kontrollere finansieringa til bodgjevarane. Dersom meklar ikkje kan gjennomføre dette før bodet vert akseptert, pliktar meklar å åtvare seljar om risikoen knytt til dette.

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

Bodgjevar vil også vere den som skal stå som kjøpar av eigedomen. Dersom ein etter bodaksept ønskjer å endre kven som skal stå som eigar, føreset dette at seljar godkjenner endringa.

Alle involverte partar skal signere kjøpekontrakta og er solidarisk ansvarlege for kjøpet fram til oppgjeret er gjennomført. For seksjons-, andels- eller aksjebustad vil forretningsførar normalt krevje ekstra eigarskiftegebyr dersom eigarskiftemelding er motteken og kjøpar skal leggjast til eller endrast i ettertid. Eigarskiftemelding vert normalt send frå meklar til forretningsførar same dag som bodaksept.

Kvitvaskingslova
Eigedomsmeklarføretak pliktar etter kvitvaskingslova å kontrollere identiteten til kjøpar og seljar og forhold knytte til gjennomføringa av handelen. Dette omfattar også opplysningar om føremålet med kundeforholdet og den tilsikta arten. For kjøpar må legitimasjonskontrollen skje seinast når kontrakten vert inngått. Signering med BankID vert 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. I enkelte tilfelle kan meklar også ha plikt til å stanse gjennomføringa av handelen.

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

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

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

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøpar må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere ein mangel.

Det same gjeld dersom opplysningar er haldne tilbake eller det er gitt uriktige opplysningar om eigedomen, 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. Det kan bli avdekt forhold etter overtaking som gjer utbetringar nødvendige. Normal slitasje og skadar som krev utbetring, 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 prosent eller meir og minst 1 m².

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekkje tap eller kostnader opp til kr 10 000,- (eigendel).

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

Eigedomsmeklar si standardkontrakt inneheld mellom anna føresegner om at seljar ved vesentleg mishald har rett til å heve etter 30 dagar frå avtalt betalingstid. Kjøpar aksepterer dette som bindande for seg.

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

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

Vedlegg til salsoppgåve og kjøpekontrakt
Vedlagt i salsoppgåva følgjer tilstandsrapport, eigenerklæring frå seljar og nabolagsprofil. 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.

Alle innhenta og kontrollerte dokument vert vedlegg til kjøpekontrakta.

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

Handsaming av personopplysningar
Føretaket behandlar personopplysningar, og all behandling skjer i samsvar med personvernregelverket. Meklarføretaket behandlar berre personopplysningar som er nødvendige for å gjennomføre oppdraget. Vi deler personopplysningane dine med offentlege styresmakter i den grad det er nødvendig, og med verksemder som tilbyr tenester for gjennomføring av oppdraget. Sjå personvernerklæringa på føretaket si nettside for meir informasjon.

Eigar
Eigar er Marit Brandal dødsbo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Adressa til eigedomen er Eidsåvegen 344.
Matrikkel for eigedomen: gnr. 103, bnr. 21 i Vanylven.

Oppdragsnummeret vårt er 196260179.

Meklar sitt vederlag og utlegg
Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og følgjande er avtalt:
Provisjon: 2,0 % av salssum,
Tilretteleggingsgebyr: kr 12 900,- inkl. mva.
Oppgjerhonorar: kr 6 500,- inkl. mva.
Marknadsføringspakke: kr 19 900,- inkl. mva.
Visning: 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. Alle prisar er inkl. mva.

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

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

Tekniske dokument

Eidsåvegen 344

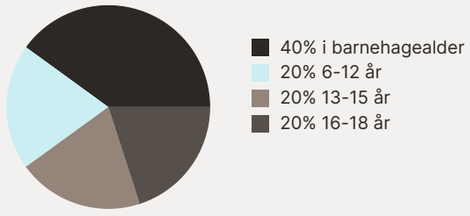
Offentlig transport

Sannes Reitabakken Linje 310, 393	6 min 0.6 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	1 t 30 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 21 min

Skoler

Myklebust skule (1-10 kl.) 127 elever, 10 klasser	10 min 10.3 km
Fiskå skule (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser	12 min 12 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 19 min 37.9 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	1 t 25 min 44.5 km

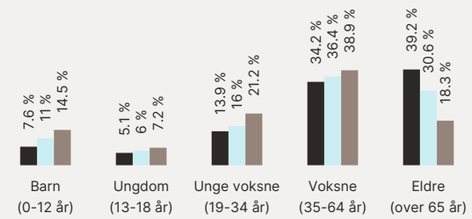
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øyra	80	54
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Syvde barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 10.2 km
Solsikka barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 12.1 km
Hauemarkja barnehage (0-5 år) 49 barn	53 min 10.2 km

Dagligvare

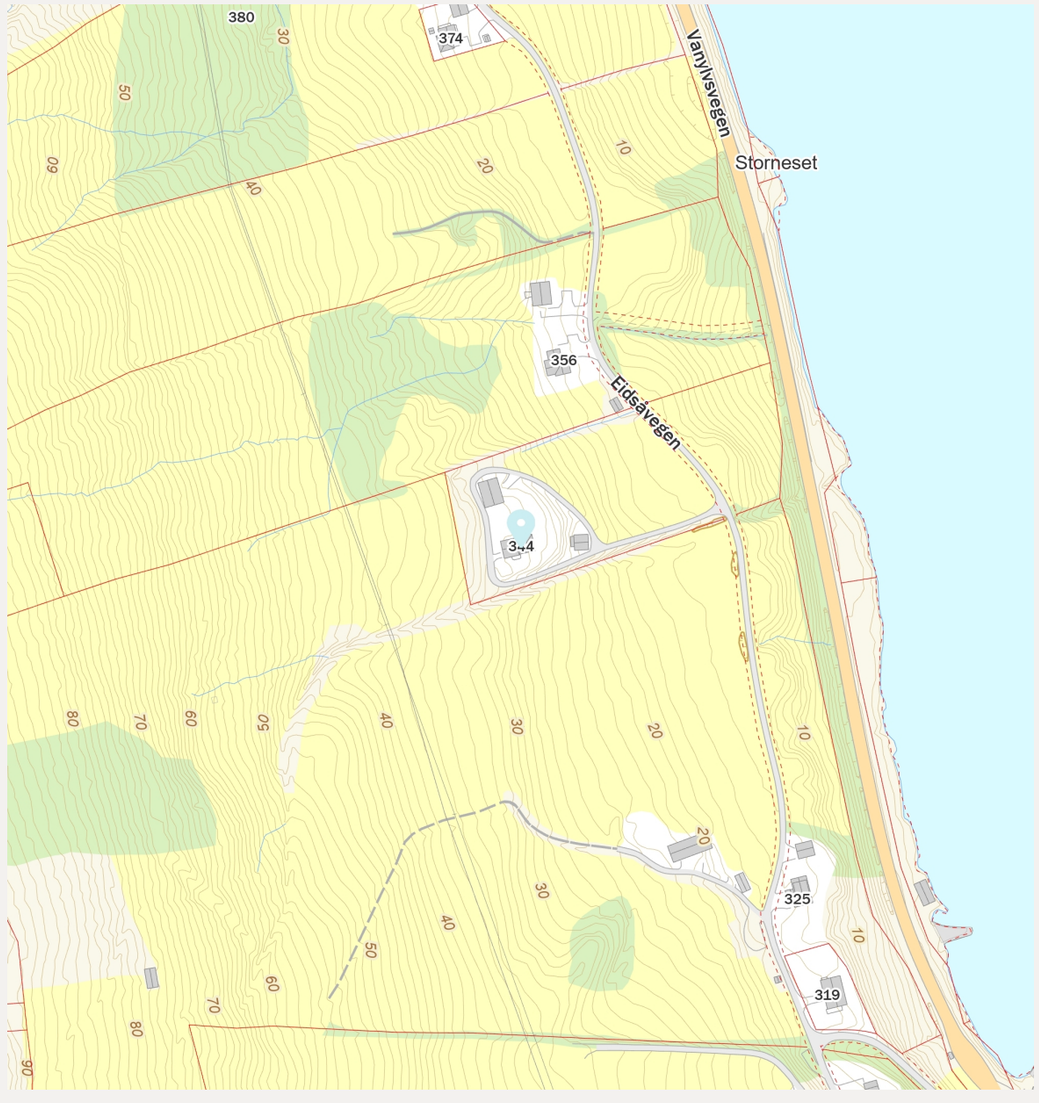
Coop Prix Syvde Post i butikk, PostNord	10 min 10.4 km
Spar Fiskåbygd	12 min

Sport

Eidsåvoll stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 5.2 km
Myklebust barne Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 10.1 km
Gjerdsvika Treningssenter	1 t 9 min

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
VANYLVEN kommune
gnr. 103, bnr. 21

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 445 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22622-1034 **Eiendomsverdi ref nr:** QG1522

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Birte Folkestad **Vår ref:** TBV-26-206

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 opptrer 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.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

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

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

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

Rapportansvarlig

Birte Folkestad

Uavhengig Takstingeniør

birte@oseing.no

971 40 652

Medansvarlig

Lars Olav Tvergrov

Uavhengig Takstingeniør

lars.olav@oseing.no

908 91 944

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjeplan, opprinnelig oppført i 1927 med tilbygg fra 1975. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og varierende vedlikeholdsgrad. Det må påregnes kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger på flere bygningsdeler de neste årene.

De fleste bygningsdelene og installasjonene er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3). TG2 indikerer avvik som følge av normal aldring, slitasje eller manglende oppdatering til dagens standard, der funksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det må forventes behov for vedlikehold, utskifting eller oppgradering de neste årene.

Bygningsdelene som er gitt tilstandsgrad 3 (TG3) har vesentlige avvik eller redusert funksjon, og krever tiltak utover ordinært vedlikehold for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon eller redusere risiko for følgeskader.

De registrerte avvikene vurderes i hovedsak å være alders- og bruksmessig forventede for en bolig av tilsvarende alder og konstruksjonstype.

Våningshus - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

På originaldelen av huset er det skifertakstein fra byggeår.
Undertaket er av ukjent type.

På tilbyggsdelen er det bølgeblikkplater fra 1975, som er besiktiget fra takfot i stige på ene siden. Undertaket er av ukjent type.
Pipe med utvendig pusset overflate. Overgang mellom pipe og tak med beslag.
Takrenner og nedløpsrør av plast, fra 1975, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Noen steder er nedløpene avsluttet ved grunnmuren.

På originaldelen er det valmtak og innredet loftsrom med ukjent oppbygging mtp. isolering/lufting etc.
På tilbyggsdelen er saltakkonstruksjon med W-takstoler og bærende undertak av rupanel fra 1975, med tilkomst til kaldtloft via u-isolert luke på gangen.
Det er ikke utlagt gulv på loftet.

Yttervegger på opprinnelig del er ukjent, med utvendig liggende bordkledning. Tilbygget har yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med en kombinasjon av liggende og stående kledning.

Ytterveggene er lukket på inn- og utside, og konstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres for skader, ufagmessige detaljer eller andre skjulte svekkelser.

Ifølge eier ble kledningen skiftet i 1975 på originaldelen samtidig som tilbygget ble oppført.

Det er trevinduer og takvinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og koblet glass. Vinduene har varierende alder.
Det er ytterdør i malt treverk, malt balkongdør i tre med glassfelt, og enkel kjellerdør i tre. Dørene er fra byggeårene.

Ved inngangspartiet er det etablert en platting som var gjengrodd av vegetasjon ved befaring.
På sørsiden av boligen er det oppført en terrasse med bjelker, terrassebord og rekkverk av tre, med tilkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i boligen er det gulvoverflater av belegg, tregulv, samt ubehandlet betong i noen rom.
Gulvoverflatene er av varierende alder, og generell overflateoppussing er påregnelig.
Innvendig er veggene utført med tapet, trepanel og synlig betongvegger. Himlinger er utført med malte plater og trepanel.
Overflatene har varierende alder.
I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I boligen er det pusset mursteinspipe fra byggeår, vedovn i underetasjen og i 1. etasje, samt en peisovn på loftet. Sotluke i kjeller, og feieluke på loft.
I underetasjen er det yttervegger av betong og lettklinkerstein, i noen rom er yttervegger innforet og plateledt. Etasjen har støpt betongplate mot terreng med overflater av gulvbelegg og ubehandlet betong, på vegger er det malt mur og trepanel, i himlinger er det trepanel.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, og ubehandlet tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.
Innvendige dører består av finerdører og profilerte dører fra byggeårene.

I underetasjen er det observert skrukketroll i gangen og på vaskerommet.
På loftet i tilbyggsdelen, samt i underskap på kjøkken er det observert aktivitet av mus.

VÅTROM Gå til side

Badet i underetasjen er fra byggeår, rommet har belegg på gulvet, synlig malt betong og plater på vegger, og panelhimling. Badet er utstyrt med servant, gulvtoalett og dusjhjørne med forheng.
Våtrommet står foran umiddelbar oppgradering.

Vaskerom fra byggeår i underetasjen med gulvbelegg uten oppkant, panel og malt betong på vegger, og panel i taket.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Badet i 1. etasje er fra byggeår og har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlingsplater i taket.
Det er utstyrt med gulvtoalett, bide, badekar og innredning med nedfelt servant.
Det er også et plassbygd skap med skittentøyssjakt ned til vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

På kjøkkenet er det malte veggplater, gulvbelegg, og himlingsplater i innvendig tak.
Kjøkkeninnredningen er med glatte fronter, laminat benkeplate og

Beskrivelse av eiendommen

rustfritt benkebeslag med oppvaskkum. Ikke integrete hvitevarer, men utsparing for oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør fra 1975. Stoppekran plassert på badet i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av plastrør, fra 1975.

Det er naturlig ventilasjon av boligen via vegg- og vindusventiler.
I stue er det montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2005.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

El.-anlegg i stor grad fra da huset ble bygget på i 1975. Det har vært oppgradert til automatsikringer på ukjent tidspunkt, og montert AMS måler i 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig. Det er observert knotteplast på grunnmur til tilbygg fra 1975.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker på tilbygsdelen og plasstøpt betong på originaldelen av boligen.
Tomten er slakt skrående.
Ifølge NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, kvikkleireskred og snøskred.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	445 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	252 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

Det foreligger tegninger på nyedelen av huset. Originaldelen er tegnet inn, men basert på alderen til huset, foreligger det ikke tegninger fra da dette ble oppført.

Låvebygning

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Garasje

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

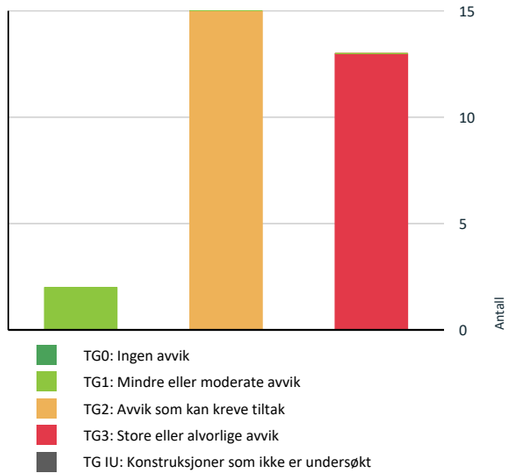
Tegninger er forelagt, men det er avvik fra disse. Det er ikke oppført delevegg i garasjen som tegningen viser.

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

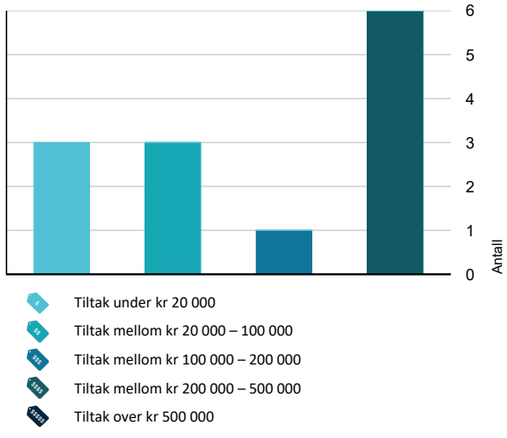
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1927, med tilbygg fra 1975. Det må dermed forutsettes at boligen er godkjent og oppført i henhold til PBL 1924 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1928 for opprinnelig del, og PBL 1965 og byggeforeskrift/TEK fra 1969 for tilbygget, som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - Originaldelen Gå til side

Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.

Takrennene har hull, og enkelte nedløpsrør har løsnet fra takrennen, slik at vann fra taket renner ned på kledningen.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen på tilbyggsdelen.
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen på originaldelen.
Det er observert betydelig aktivitet etter mus på loftet i tilbyggsdelen, i form av avføring.

Se punkt om skadedyr lenger ned i rapporten for nærmere beskrivelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Ved hulltaking på soverom er det avdekket skadelig høyt fuktnivå i innforet vegg.
I underetasjen er det observert synlig vann/fuktighet under gulvbelegg og på mur på bad.
Med bakgrunn i byggeår på opprinnelig del mangler det fuktsperre og isolasjon mot grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Ifølge rekvirent er varmepumpe defekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag).
Det er konstatert saltutfelling og forhøyede fuktverdier flere steder i underetasjen. Ved hulltaking er det påvist skadelig høyt fuktnivå i innforet yttervegg. Dette indikerer sviktende eller manglende drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det rommet er i en slik dårlig forfatning at det kreves umiddelbare tiltak for å oppgradere våtrommet. Det er utett tettesjikt og vannskader på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er registrert utett tettesjikt, forekomst av fuktkrevende insekter samt avflasset maling med tegn til fuktpåvirkning på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at kjøkkeninnredning har omfattende skader, i form av løse fronter, hengsler er gåen og generell høy slitasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk. Ventilator slår ut jordfeilbryter i sikringskapet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Tilbygg Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
TG 2 gis med bakgrunn i alder, da det er økt risiko for skader som følge av elde og slitasje på beslag og bly etter 20 år.

Det var ikke tilkomst for undersøkelse av pipebeslag, og tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke eventuelle utettheter eller skader.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på originaldelen av boligen.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på originaldelen av boligen, og det er registrert aktivitet etter mus innvendig i boligen.
Ved arken på sørsiden av boligen er det observert tegn til fuktinntrenging i overgangen mellom vegg og tak, noe som indikerer mangelfull tetting eller beslagløsning.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarmer. Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Enkelte dører er også vanskelige å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist slitasje på terrassedekket og rekkverket, noe som medfører at konstruksjonen har behov for vedlikehold.

Platting ved inngangspartiet må ryddes for vegetasjon og undersøkes nærmere for eventuelle skader, svekkelser eller andre avvik.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

---

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

På loftstue er høydeforskjell målt til å være ca. 30 mm gjennom rommet, høyeste punktet er ved pipe.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er observert fuktkrevende insekter i kjellergang og vaskerom.
Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er registrert under kjøkkenvask og på loft over tilbyggsdelen.
Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist avskalling og værslitt betong, spesielt på den eldre delen av boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
Avvik: Det er gjengrodd rundt huset og på tomten generelt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- 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.
- Det mangler rekkverk på nederste delen av kjellertrappen, og det mangler håndløper på ene siden på trapp mellom 1. etasje og loft.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Ifølge eier er det ikke mulig å slå på sikringen til kjøkkenet, da denne løses ut hver gang det forsøkes. Dette medfører at kjøkkenet for tiden ikke har strømtilførsel via det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Avvik: Det er gjengrodd rundt huset og på tomten generelt.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1927

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Eiendommen har ikke vært fast bebodd siden ca. 2001.

Standard
Takstseksjonen har normal standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold
Det anses å være et stort akkumulert behov for vedlikehold, renovering og oppussing.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Huset tibygd bakover i 1975. Kjeller innredet samme år, også originaldelen. Boligen ble etterisolert utvendig.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking - Originaldelen

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
På originaldelen av huset er det skifertakstein fra byggeår, som er besiktiget fra takfot i stige på tilbyggsdelen. Undertaket er av ukjent type.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, vurderingen er begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader på tekkingen under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger flere skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.

Takrennene har hull, og enkelte nedløpsrør har løsnet fra takrennen, slik at vann fra taket renner ned på kledningen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Type, alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

Konsekvens/tiltak
• Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.

• 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.

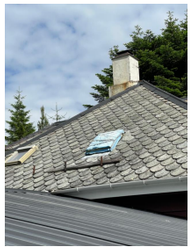
Tilstandsrapport

• Taktekkingen og undertaket på både originaldelen og tilbygget har oversteget forventet levetid, noe som gir usikkerhet rundt fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
Det anbefales nærmere undersøkelser av undertakets type, alder og tilstand for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utskiftning.
Begrenset adkomst og gjenbygde konstruksjoner på originaldelen gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut, noe som øker usikkerheten.

• Taktekkingen er kun er observert fra takfot i stige, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, taktekkingen bør derfor undersøkes nærmere av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser av tekkingen, samt utskifting av takrenner og nedløpsrør på originaldelen av huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

På tilbyggsdelen er det bølgeblikkplater fra 1975, som er besiktiget fra takfot i stige på ene siden. Undertaket er av ukjent type.

Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskiftning av taktekking og undertak, da dette må påregnes.
Manglende tiltak kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipe med utvendig pusset overflate. Overgang mellom pipe og tak med beslag, men det var ikke mulig å fastslå tilstanden til dette beslaget.

Takrenner og nedløpsrør av plast, fra 1975, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Noen steder er nedløpene avsluttet ved grunnmuren.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• TG 2 gis med bakgrunn i alder, da det er økt risiko for skader som følge av elde og slitasje på beslag og bly etter 20 år.

Det var ikke tilkomst for undersøkelse av pipebeslag, og tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke eventuelle utettheter eller skader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i kjeller eller skade på grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

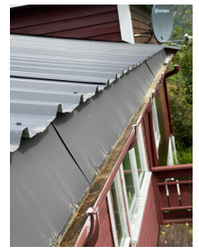
• Alder på beslag og bly medfører økt risiko for skader og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.
Det bør også undersøkes hvordan nedløpene er tilkoblet i grunnen, da ukjent utførelse kan medføre risiko for vannansamling eller skader på grunnmur og drenering.

Se også vurdering for rom under terreng og drenering.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

På originaldelen er det valmtak og innredet loftsrom med ukjent oppbygging mtp. isolering/lufting etc. På denne delen er konstruksjonen gjenbygget og er kun vurdert utfra synlige overflater på loftet.

På tilbyggsdelen er saltakkonstruksjon med W-takstoler og bærende undertak av rupanel fra 1975, med tilkomst til kaldtloft via u-isolert luke på gangen. Det er ikke utlagt gulv på loftet, konstruksjonen er kun observert fra luken og undersøkelsen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen på tilbyggsdelen.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen på originaldelen.

• Det er observert betydelig aktivitet etter mus på loftet i tilbyggsdelen, i form av avføring.

Se punkt om skadedyr lenger ned i rapporten for nærmere beskrivelse.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres i takkonstruksjonen på tilbyggsdelen for å sikre tilstrekkelig utlufting.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader, kondensering og råte i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende tilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, samt risiko for skjulte skader eller feil som kan medføre fremtidige kostnader.

Kostnadsestimatet gjelder for innsetting av lufteventil i gavlveggen for utbedring av lufting av takkonstruksjonen på tilbyggsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger på opprinnelig del er ukjent, med utvendig liggende bordkledning. Tilbygget har yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med en kombinasjon av liggende og stående kledning.

Ytterveggene er lukket på inn- og utside, og konstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres for skader, ufagmessige detaljer eller andre skjulte svekkelser.

Ifølge eier ble kledningen skiftet i 1975 på originaldelen samtidig som tilbygget ble oppført.

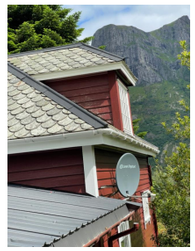
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på originaldelen av boligen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på originaldelen av boligen, og det er registrert aktivitet etter mus innvendig i boligen.
- Ved arken på sørsiden av boligen er det observert tegn til fuktinntrenging i overgangen mellom vegg og tak, noe som indikerer mangelfull tetting eller beslagløsning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for råte i underliggende materialer.
  Det anbefales også å kontrollere tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon.
- Det må monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.
- Det bør utføres utbedring av tetting eller beslagløsning ved overgangen mellom vegg og tak ved arken på sørsiden, for å hindre videre fuktinntrenging og redusere risikoen for råteskader og svekkelse av konstruksjonen.









Fuktskjolder i overgang vegg/tak på ene arken på loftet.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer og takvinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og koblet glass.
Vinduene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
  Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Det bør skiftes ut vinduer eller glassruter med punkterte eller sprukne glass for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
  Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økte vedlikeholdskostnader og mulig skadeutvikling over tid.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert isolasjonsevne. Det bør påregnes utskifting av vinduer for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i malt treverk, malt balkongdør i tre med glassfelt, og enkel kjellerdør i tre. Dørene er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarmer. Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Enkelte dører er også vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med utetthet, værslitte karmer og sprekker i treverket, samt dører som er vanskelige å åpne og lukke.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og ytterligere forringelse av dørens funksjon og levetid.

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det etablert en platting som var gjengrodd av vegetasjon ved befaring.

På sørsiden av boligen er det oppført en terrasse med bjelker, terrassebord og rekkverk av tre, med tilkomst fra stue.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist slitasje på terrassedekket og rekkverket, noe som medfører at konstruksjonen har behov for vedlikehold.

Platting ved inngangspartiet må ryddes for vegetasjon og undersøkes nærmere for eventuelle skader, svekkelser eller andre avvik.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av terrassedekket for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av konstruksjonen.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt risiko for råte og skader, samt svekket sikkerhet ved bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig i boligen er det gulvoverflater av belegg, tregulv, samt ubehandlet betong i noen rom.
Gulvoverflatene er av varierende alder, og generell overflateoppussing er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
Belegget har løsnet i store deler av underetasjen, og dette bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og redusert brukskvalitet.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader og redusert komfort.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig er veggene utført med tapet, trepanel og synlig betongvegger. Himlinger er utført med malte plater og trepanel. Overflatene har varierende alder.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Generell overflateoppussing i boligen må påregnes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.
Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Kontrollerte rom er følgende:
Kjellergang: ca. 8 mm gjennom rommet, og ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde. .
Kjellerstue: ca. 8 mm gjennom rommet, og ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde.
Soverom 1. etasje: ca. 15mm gjennom rommet, og ca. 14mm på 2 m målelengde.
Kjøkken: ca. 3-4 mm på 2 m målelengde og gjennom hele rommet. Pga. mye ting plassert i rommet var målingen vanskelig her.

Vurdering av avvik:
• På loftstue er høydeforskjell målt til å være ca. 30 mm gjennom rommet, høyeste punktet er ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til høydeforskjellen er vurdert til å være eldre setninger på yttervegger i boligen. Oppretting av ujevnheter/høydeforskjell vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, men dersom boligen en gang skal renoveres eller overflater fornyes, bør man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av høydeforskjellen er at det kan oppstå utfordringer ved legging av nye gulvoverflater, samt økt risiko for knirk og oppsprekking i skjøter.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

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

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

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Ifølge NGU sine aktsomhetskart for radon ligger boligen innenfor modertat til lav aktsomhetsgrad.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.
Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-
Bestill 2–4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.
La sporfilmer ligge på samme sted i 2–3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.
For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar



https://geo.ngu.no/kart/radon/

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen er det pusset mursteinspipe fra byggeår, vedovn i underetasjen og i 1. etasje, samt en peisovn på loftet. Sotluke i kjeller, og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.







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

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det yttervegger av betong og lettklinkerstein, i noen rom er yttervegger innforet og platekledt. Etasjen har støpt betongplate mot terreng med overflater av gulvbelegg ubehandlet betong, på vegger er det malt mur og trepanel, i himlinger er det trepanel.

Hulltaking er foretatt på soverom. fuktmåling med pigg er utført i bunnsvill, målingen viste 32%, som er skadelig høyt fuktnivå.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking på soverom er det avdekket skadelig høyt fuktnivå i innforet vegg.
• I underetasjen er det observert synlig vann/fuktighet under gulvbelegg og på mur på bad.
• Med bakgrunn i byggeår på opprinnelig del mangler det fuktsperre og isolasjon mot grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskaden, og det må påregnes åpning av innforede vegger for å tørke ut konstruksjonene.
Det må utføres utvendige tiltak, se pkt. drenering og utvendig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader og råte.
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller forhindre fuktinntrenging i kjeller, for eksempel ved forbedring av drenering og tetting av konstruksjonen.

Konsekvensen av vedvarende høyt fuktnivå er økt risiko for mugg- og soppskader, samt råte i treverk, noe som kan medføre helseskader og redusert levetid på konstruksjonen.
• For tiltak og konsekvens, se pkt. bad underetasjen.
• Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunnen for å redusere risikoen for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Konsekvensen av manglende fuktsperre og isolasjon er økt fare for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og varmetap.
Tiltakene kan medføre betydelige kostnader, inkludert pigging av gulv, isolering, etablering av fuktsperre og ny påstøp, samt utvendig drenering og fuktsikring.
Hvilke tiltak som må utføres vil avhenge av tiltenkt bruk av arealene.

Punktet må sees i sammenheng med punkt om drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimatet gjelder for å rive og bygge opp igjen innvendig veggfremforinger i underetasjen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, og ubehandlet tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler rekkverk på nederste delen av kjellertrappen, og det mangler håndløper på ene siden på trapp mellom 1. etasje og loft.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket bør reduseres for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn.

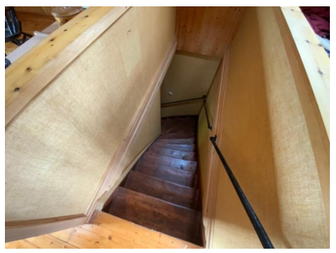
Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Rekkverk og håndløper bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Trappenes utforming og glatt overflate medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten, for eksempel ved å montere sklisikring, samt vurdere om utbedring av trappens utforming er mulig for å redusere risikoen ved bruk.


Trapp mellom kjeller og 1. etasje.


Trapp mellom 2. og 1. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finerdører og profilerte dører fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Det bør utføres utbedring av skader og slitasje på dørblad og karmer for å hindre videre forringelse og økt slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er at dørene kan få redusert estetisk verdi, samt at skadene kan forverres over tid.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

I underetasjen er det observert skrukketroll i gangen og på vaskerommet.

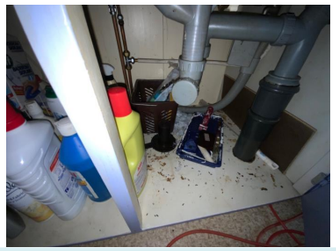
På loftet i tilbyggsdelen, samt i underskap på kjøkken er det observert aktivitet av mus.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter i kjellergang og vaskerom.
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er registrert under kjøkkenvask og på loft over tilbyggsdelen.
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist fuktproblemer i underetasjen, noe som skrukketroll også er et symptom på. se pkt. rom under terreng for nærmere beskrivelse.
• Det kan ikke utelukkes at det er skjulte skader i konstruksjoner, som ikke er avdekket ved befaring. Det bør derfor gjennomføres nærmere undersøkelser for kartlegging av omfang, og tiltak mot skadedyr for å hindre videre aktivitet og skadeutvikling. Bygningen må sikres mot skadedyr.
• Det er registrert aktivitet etter mus og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i boligen. Det kan ikke utelukkes at isolasjon i vegger, etasjeskiller, og andre konstruksjoner må skiftes ut.
En må påregne åpning av vegger, himling, og tak for tilkomst/nærmere undersøkelser. Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater, eller utvendig bordkledning.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

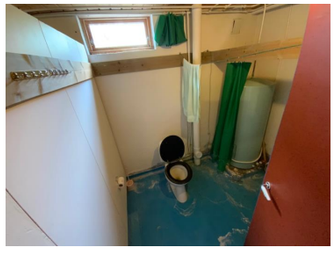
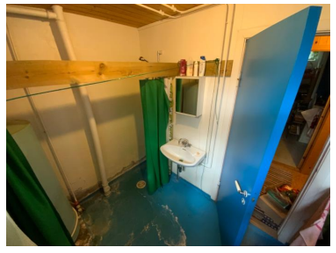
Badet i underetasjen er fra byggeår, rommet har belegg på gulvet, synlig malt betong og plater på vegger, og panelhimling. Badet er utstyrt med servant, gulvtoalett og dusjhjørne med forheng.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.
Våtrommet står foran umiddelbar oppgradering.

Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

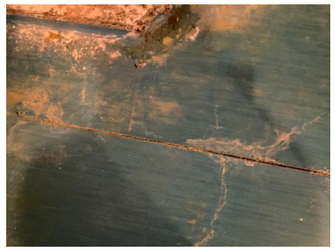
Hulltaking i konstruksjonen er ikke foretatt, da det allerede er påvist utett tettesjikt, og synlig fuktskade.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det rommet er i en slik dårlig forfatning at det kreves umiddelbare tiltak for å oppgradere våtrommet. Det er utett tettesjikt og vannskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• De registrerte forholdene tilsier omfattende svikt i våtrommets fuktsikring og høy sannsynlighet for skader i tilliggende konstruksjoner.
Full rehabilitering av våtrommet må utføres.

Det er ved befaring registrert utett vinylbelegg med vannansamling under belegget. Betongvegger har avflasset maling og forhøyet fuktinnhold. Delevegg i dusjsone mot gang har oppsprukket maling og overflater/materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning. Hulltaking er ikke utført, da det allerede er påvist skader og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet for oppgradering av rommet er tatt med under våtrom generell.
Kostnadsestimat: Under 20 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår i underetasjen med gulvbelegg uten oppkant, panel og malt betong på vegger, og panel i taket.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Tilførselsrøret til vaskemaskinen er defekt, ifølge rekvirent.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

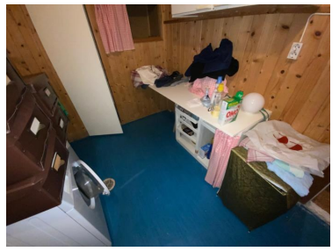
Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som som gjør hulltaking bak våtsone umulig.
Men det er utført fuktsøk på overflater i våtsone inne på rommet.
Det er ved fuktsøk registrert forhøyede verdier av fukt i gulv ved sluk.
I tillegg er tettesjikt i en slik dårlig forfatning at det kreves umiddelbare tiltak for å oppgradere våtrommet. Det er utett tettesjikt og fuktskader på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utett tettesjikt, forekomst av fuktkrevende insekter samt avflasset maling med tegn til fuktpåvirkning på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Hele rommet står forann oppgradering/renovering. Kostnader er tatt med under generell.

Kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet ligger under våtrom generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlingsplater i taket.
Det er utstyrt med gulvtoalett, bidé, badekar og innredning med nedfelt servant.
Det er også et plassbygd skap med skittentøyssjakt ned til vaskerommet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.

Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

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

Konsekvens/tiltak

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



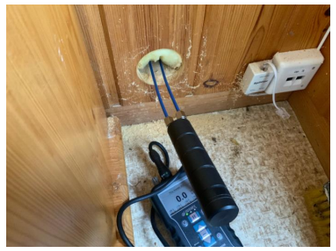


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang i veggen bak badekaret, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under det fuktmåleren klarer å registrere.



Måleresultat under det apparatet klarer å registrere.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

På kjøkkenet er det malte veggplater, gulvbelegg, og himlingsplater i innvendig tak.
Kjøkkeninnredningen er med glatte fronter, laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag med oppvaskkum. Ikke integrete hvitevarer, men utsparing for oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at kjøkkeninnredning har omfattende skader, i form av løse fronter, hengsler er gåen og generell høy slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Innredning bør skiftes ut.

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid. Det registreres slitasje og begrensninger i funksjonalitet sammenlignet med dagens standard. Innredningen vurderes fortsatt å være brukbar, men reparasjoner, oppgraderinger eller utskifting må påregnes. Omfang og tidspunkt for tiltak vil være avhengig av kjøpers krav og forventninger til standard.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk. Ventilator slår ut jordfeilbryter i sikringskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det må utbedres jordingsfeil og sikres strømtilførsel til kjøkkenet slik at avtrekksviften kan fungere. Manglende eller defekt avtrekk medfører risiko for dårlig luftkvalitet, stekeos, og fuktskader grunnet damp.

Kostnadsestimatet gjelder montering av ny avtrekksvifte i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør fra 1975. Stoppekran plassert på badet i kjeller.

Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Kobberrør eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Utskiftning av rør vil være naturlig i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør, fra 1975.

Årstall: 1975 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon av boligen via vegg- og vindusventiler.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

I stue er det montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Ifølge rekvirent er varmepumpe defekt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Varmepumpen må skiftes for å gjenopprette tilfredsstillende oppvarming og energieffektivitet i boligen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne føre til redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimatet gjelder montering av ny varmepumpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift når tanken skal skiftes ut.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.-anlegg i stor grad fra da huset ble bygget på i 1975. Det har vært oppgradert til automatsikringer på ukjent tidspunkt, og montert AMS måler i 2018.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ifølge eier er det ikke mulig å slå på sikringen til kjøkkenet, da denne løses ut hver gang det forsøkes. Dette medfører at kjøkkenet for tiden ikke har strømtilførsel via det elektriske anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres kontroll og utbedring av det elektriske anlegget på kjøkkenet av autorisert elektriker, slik at årsaken til at sikringen løser ut blir avdekket og utbedret.

Konsekvensen av å ikke utbedre feilen er at kjøkkenet forblir uten strøm, samt økt risiko for elektrisk feil eller brannfare.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er opplyst at kjøkkenkursen løses ut om man prøver å skru den på. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, og må kontrolleres av en kvalifisert elektorinstallatør.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ut fra visuelle observasjoner ved befaring. Det er ikke foretatt branntekniske beregninger, funksjonstesting eller kontroll av skjulte konstruksjoner. Vurderingen omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig. Det er observert knotteplast på grunnmur til tilbygg fra 1975.

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.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).
• Det er konstatert saltutfelling og forhøyede fuktverdier flere steder i underetasjen. Ved hulltaking er det påvist skadelig høyt fuktnivå i innforet yttervegg. Dette indikerer sviktende eller manglende drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikringen bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert brukstid og kostbare reparasjoner.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres utbedring av drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert bæreevne og forringelse av bygningsmaterialer, samt potensielle inneklimaproblemer.
• Etablering av utvendig fuktsikring og re-drenering rundt boligen må utføres for å unngå fuktinntrengning i underetasjen.
Konsekvensen av manglende tiltak er fuktinntrenging med påfølgende fuktskader, muggdannelser og videre forringelse av bygningskonstruksjoner.

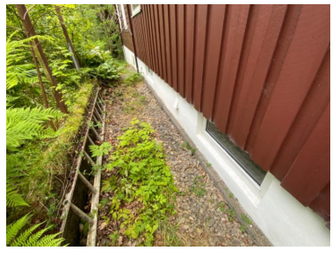
Se også pkt. rom under terreng.

Punktet må sees i sammenheng med punktet "rom under terreng".
Kostnadsestimatet gjelder for redrenering og utvendig fuktsikring rundt boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker på tilbygsdelen og plasstøpt betong på originaldelen av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avskalling og værslitt betong, spesielt på den eldre delen av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres avskalling og værslitt betong for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader over tid.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er slakt skrående.
Ifølge NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, kvikkleireskred og snøskred.

Vurdering av avvik:

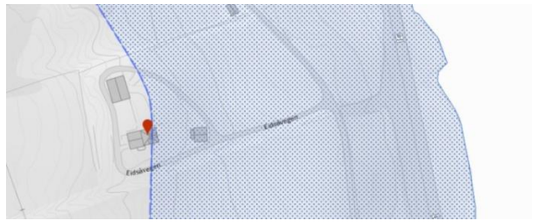
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Avvik: Det er gjengrodd rundt huset og på tomten generelt.

Konsekvens/tiltak

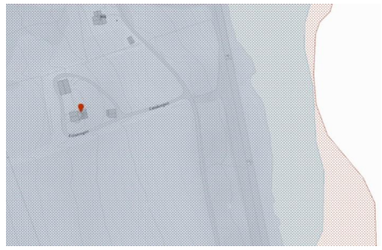
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og jord- og flomskred, ifølge NVE sine temakart.
- Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for mulig kvikkleireskred, basert på kontroll av offentlig tilgjengelig kartgrunnlag. Aktsomhetskartet innebærer ikke at det er påvist konkret fare på eiendommen, men viser et område hvor det kan være behov for nærmere vurdering av grunnforholdene og eventuell fare for kvikkleireskred.
Forholdet er omtalt som en HMS-opplysning fordi slike forhold kan ha betydning for sikkerheten, også uavhengig av planlagte tiltak eller eiers mulighet til å påvirke forholdet. Det settes ikke tilstandsgrad. Dette kan også få betydning ved terrenginngrep, byggesøknad eller andre søknadspliktige tiltak. Nærmere vurdering av relevant fagkyndig kan derfor være nødvendig.
- Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene og eventuelt få utført en geoteknisk vurdering dersom det planlegges tiltak på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette er økt risiko for skader på bygning og eiendom ved et eventuelt kvikkleireskred.
- Vegetasjon rundt huset og tomten bør ryddes for å sikre tilkomst og redusere risiko for fall og personskader.



NVE aktsomhetskart for jord- og flomskred.



NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.



NVE aktsomhetskart for snøskred.



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

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- 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.
- Det mangler rekkverk på nederste delen av kjellertrappen, og det mangler håndløper på ene siden på trapp mellom 1. etasje og loft.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Ifølge eier er det ikke mulig å slå på sikringen til kjøkkenet, da denne løses ut hver gang det forsøkes. Dette medfører at kjøkkenet for tiden ikke har strømtilførsel via det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Avvik: Det er gjengrodd rundt huset og på tomten generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket bør reduseres for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn.
- Rekkverk og håndløper bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
- Trappenes utforming og glatt overflate medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten, for eksempel ved å montere sklisikring, samt vurdere om utbedring av trappens utforming er mulig for å redusere risikoen ved bruk.
- Det bør gjennomføres kontroll og utbedring av det elektriske anlegget på kjøkkenet av autorisert elektriker, slik at årsaken til at sikringen løser ut blir avdekket og utbedret.

Konsekvensen av å ikke utbedre feilen er at kjøkkenet forblir uten strøm, samt økt risiko for elektrisk feil eller brannfare.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og jord- og flomskred, ifølge NVE sine temakart.
- Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for mulig kvikkleireskred, basert på kontroll av offentlig tilgjengelig kartgrunnlag. Aktsomhetskartet innebærer ikke at det er påvist konkret fare på eiendommen, men viser et område hvor det kan være behov for nærmere vurdering av grunnforholdene og eventuell fare for kvikkleireskred.
Forholdet er omtalt som en HMS-opplysning fordi slike forhold kan ha betydning for sikkerheten, også uavhengig av planlagte tiltak eller eiers mulighet til å påvirke forholdet. Det settes ikke tilstandsgrad. Dette kan også få betydning ved terrenginngrep, byggesøknad eller andre søknadspliktige tiltak. Nærmere vurdering av relevant fagkyndig kan derfor være nødvendig.
- Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforholdene og eventuelt få utført en geoteknisk vurdering dersom det planlegges tiltak på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke vurdere dette er økt risiko for skader på bygning og eiendom ved et eventuelt kvikkleireskred.
- Vegetasjon rundt huset og tomten bør ryddes for å sikre tilkomst og redusere risiko for fall og personskader.

Bygninger på eiendommen

Låvebygning



Anvendelse
Låvebygning anvendt til lagring

Byggeår
1927

Kommentar
Mur fra ca. da huset ble bygget, deler av bygget gjenoppbygd i 1991.

Standard
Bygningen har normal standard ut fra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Låvebygning med støpt betonggulv i 1. etasje og bjelkelag av tre mot andre etasje. Bygningen ble etter en storm oppgradert på 90-tallet. Bygningen har kun vært brukt til lagring de senere årene.

Veggene består av originalveggene fra den gamle låvebygningen med teglstein på delen mot huset, fra ukjent årstall, og med lettklinkerblokker på den bakerste delen, fra 90-tallet. Gavlene er av bordkledd bindingsverk og takkonstruksjonen er av A-takstoler tekket med bølgeblikkplater, fra 90-tallet.

1. etasje er i hovedsak delevegger utført med panel. På loftet er overflatene utført med panel og plater.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve bolighuset.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Garasjen har normal garasjestandard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Garasjen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje tilhørende eiendommen oppført med støpt plate med oppkant. Vegger av betongstein i bakkant og bindingsverkskontruksjon på sidene og fremme. To manuelle vippeporter av tre i fremkant. Takkonstuksjon med takstoler, sutaksplater og bølgeblikk som yttertak.

Det er generelt vått på utsiden av garasjen, og innkjørselen må forbedres før man kan ta den i bruk.

Tilstandsrapporten gjelder kun selve bolighuset.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

252 m²/252 m²

Våningshus: 2 Bad, Gang, 2 Bod, Vaskerom, 5 Soverom, 2 Kjellerstue, Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Låvebygning, Garasje
Bruksareal andre bygg: 193 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 100 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eidsåvegen 21 ,6142 EIDSÅ 98 m²	1977	3 sov	11-06-2023	990 000	**801 000**		801 000	**8 173**
2	Eidsåvegen 31 ,6142 EIDSÅ 79 m²	1965	2 sov	30-10-2025	750 000	**580 000**		580 000	**7 342**
3	Gamlevegen 423 ,6143 FISKÅ 136 m²	1973	4 sov	15-01-2025	1 590 000	**1 400 000**		1 400 000	**6 167**
4	Eidsåvegen 147 ,6142 EIDSÅ 110 m²	1952	3 sov	02-03-2025		**650 000**		650 000	**5 909**
5	Gamlevegen 70 ,6143 FISKÅ 0 m²	1974	5 sov	30-06-2026	890 000	**1 310 000**		1 310 000	**5 598**
6	Eidsåvegen 237 ,6142 EIDSÅ 197 m²	1967	7 sov	10-07-2024		**1 000 000**		1 000 000	**5 076**
7	Vanylvsvegen 629 ,6142 EIDSÅ 212 m²	1952	5 sov	19-10-2020	1 090 000	**1 000 000**		1 000 000	**4 717**
8	Eidsåvegen 165 ,6142 EIDSÅ 238 m²	1956	4 sov	27-05-2024		**520 000**		520 000	**2 185**
9	Eikremstranda 44 ,6140 SYVDE 171 m²	1955	4 sov	25-11-2025	350 000	**300 000**		300 000	**1 261**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år (2026)	Kr.		4 814
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**5 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 500 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**1 300 000**

Låvebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Låvebygning	Kr.		**250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**110 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 660 000**

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 850 000**

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

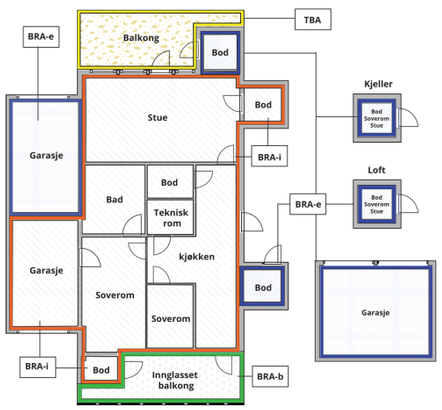
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	101			101			101
1. etasje	110			110	9		110
2. etasje	41			41		13	54
SUM	**252**				**9**	**13**	**265**
SUM BRA	**252**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, gang, bod, vaskerom, soverom, kjellerstue, kjellerstue 2, bod 2		
1. etasje	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken, stue 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trapperom		
2. etasje	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger på nyedelen av huset. Originaldelen er tegnet inn, men basert på alderen til huset, foreligger det ikke tegninger fra da dette ble oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Låvebygning

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		94		94			94
Loft		62		62		21	83
SUM		**156**				**21**	**177**
SUM BRA	**156**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom, lagerrom 2, gang, lagerrom 3	
Loft		Loftsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er forelagt, men det er avvik fra disse. Det er ikke oppført delevegg i garasjen som tegningen viser.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Birte Folkestad	Takstingeniør
	Marit Brandal's dødsbo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	103	21		0	11288.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eidsåvegen 344

Hjemmelshaver
Brandal Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Eidså i Vanylven kommune.

Adkomstvei

Adkomst opp til eiendommen via privat vei.

Tilknytning vann

I dag er eiendommen tilknytt brønn. Men etter info fra eier vil det bli pålegg om å koble til kommunalt vassverk.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknytt privat avløp. Septiktank med kommunal tømming.

Regulering

Uregulert område.
Eiendommen ligger på areal avsatt til LNFR-formål i kommunedelplan for Vanylven kommune. Planidentifikasjon 1511001.

Om tomten

Eiendom med landlig beliggenhet. Gruset, noe bratt innkjørsel opp til garasjen og huset. Tomten var gjengrodd på befaringstidspunktet.
Boligen har ikke vært

Tinglyste/andre forhold

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

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Gnr 103 - Bnr 21
1511 VANYLVEN

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2026	Egenerklæringen er ikke mottatt/utfylt av eier. Undertegnede takstmann har derfor ingen spesielle kommentarer til denne. Vi tilrår at egenerklæring utfylles av selger i forbindelse med eventuelt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier/kontaktperson	01.07.2026	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger av bolighus	01.07.2026	Tegninger fra da tilbygget skulle bygges, datert juni 1974.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	04.08.2026	Brukt som program for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kragset & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsåvegen 344	Eidsåvegen 344	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1975

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Brandal, Astrid Dorte

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt ved skorstein og ved ark i 2. etasje hovedbygg.

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte vindu mot sjøen på loft, skifte enkelte bord i bordkledning, maling utvendig.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Den magiske pensel

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i rom som er under bakkenivå i ny del av bygninga.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering rundt heile bygget ved bygging av tilbygg.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lokale entrepenørar i Vanylven, enkeltmannsforetak.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Desember 2017: Oppgradering av sikringsskap pga vannlekkasje frå inntak. Tussa installasjon oppdaga og utbetra skaden. Skade etter lynnedslag januar 2025. Slo ut kursen på kjøkken og soverom i hovudetasje. Komfyr-kursen blei ikkje skadd.

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av sikringsskap, skifte til automatsikringar.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tussa installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat brønn. Har muligheit for tilkobling til kommunal vassledning.
Har septiktank som blir tømt 2. kvart år.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: Har montert feieluke på loft.
Arbeidet utført av Comfort Syvde.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidlegare vore mus i huset. Etter at vi monterte ultralyd-sender har det ikkje vore ferske spor av mus.

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

Råte i vinduskarmer og deler av bordkledning.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ser at tomta ligg i eit område som er definert på kartet med fare for ras, flom eller leirskred.
Dette er noko som vi ikkje har erfart på tomta. Det er sand og ikkje leire rundt huset, og snøen legg seg aldri i skavlar i fjellet bak huset. Dermed er det ingen fare for snøras. Eg trur desse karta til NVE er baserte på høgdekoter, og ikkje på lokale vind-, og verforhold. Huset ligg minst 50 meter over havet, så det er ingen fare for flom.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Låven blei bygd opp på nytt etter orkanen i 1992.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10948774

Egenerklæringsskjema

Name: **Astrid Dorte Brandal**

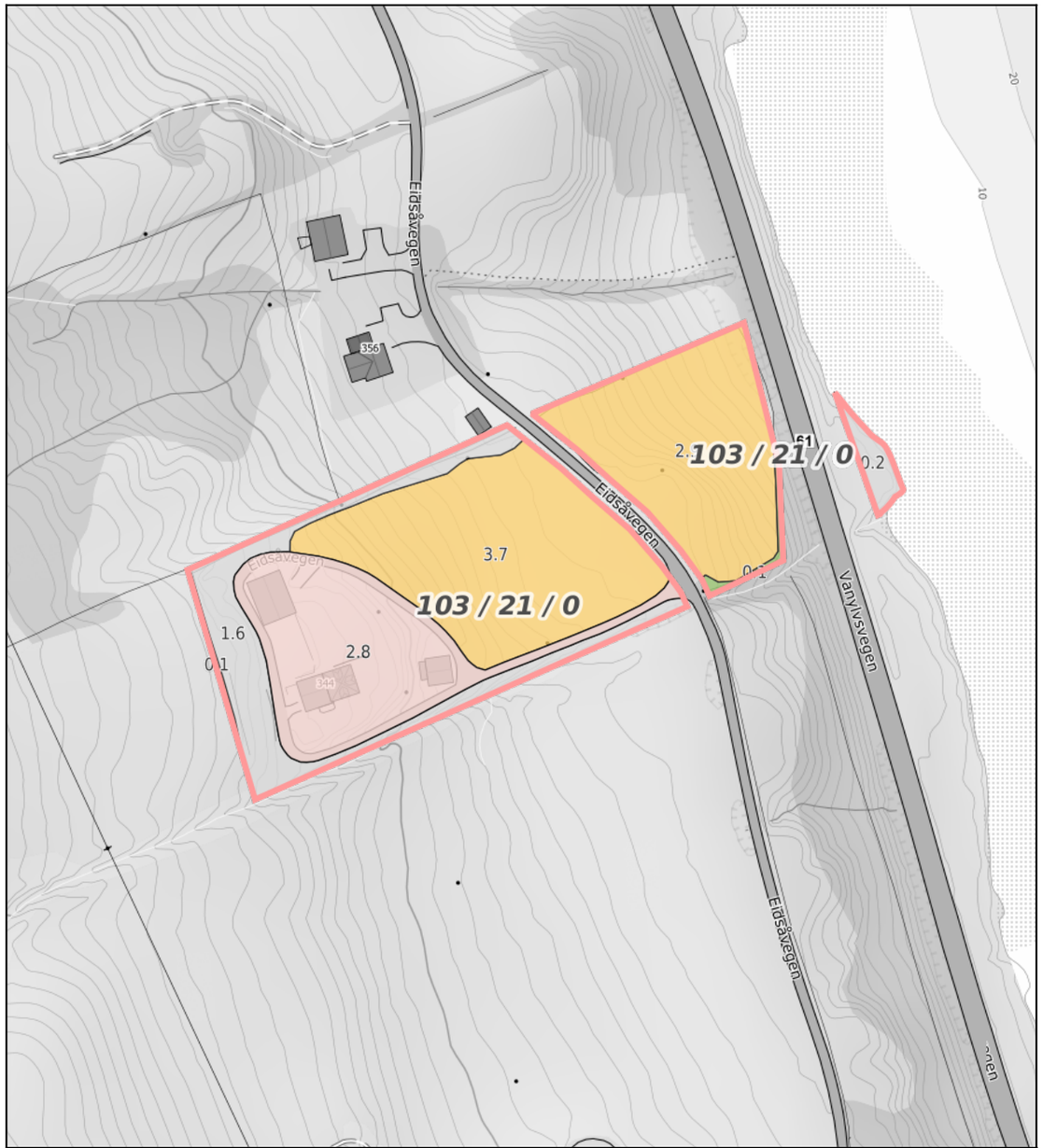
Date: **2026-09-10**

Identification

Astrid Dorte Brandal

Signicat

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



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.10.2026 10:28
Eiendomsdata verifisert: 06.10.2026 10:27

GÅRDSKART 1511-103/21/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/21/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	6.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	6.7
	Produktiv skog *	0.1	0.1
	Annet markslag	1.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.8	4.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	11.4	11.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egne notater Eidsåvegen 344

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196260179
Adresse: Eidsåvegen 344, 6142 EIDSÅ
Betegnelse: GNR 103, BNR 21 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 06.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&KRAGSET PARTNERS

kragseteigedom.no