

VANYLVEN
HAKALLESTRANDA

KLOVNINGEN 3



Koseleg einebustad/fritidsbustad med
flott beliggenheit

PRISANTYDNING: 1.290.000,- +OMK

*Ei romsleg tomt med stor
og nesten flat plen.*

Solrik beliggenheit







STOVE

*Frå vindauga har
ein flott
utsikt mot fjorden*



INNHALD



Ein trivelg bustad som er over 2 plan og inneheld:

- Hovudetasje:*
Gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stove
- Andre etasje:*
Gang/lofistove, soverom og raftekott

KJØKKEN

*Koseleg og
arealeffektivt
kjøkken*

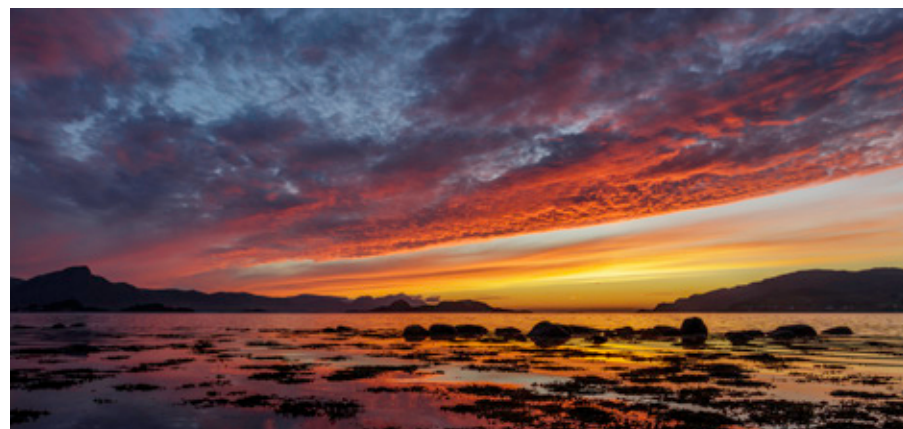












ROM FOR ROM

STANDARD

Koseleg einebustad med normal standard ufrå byggeår og tilhøva elles. Bordkledning mot sør og nord er skifta siste åra samt nokre vindauge,

KJØKKEN:

Praktisk og arealeffektivt kjøkken med kvite profilert frontar. Kjøleskap og komfyr inngår i salet. God plass til kjøkkenbord.

BAD/VASKEROM:

Lyst bad med varmekabel i golv. Badet er utstyrt med wc, baderomsinnreiing dusjkabinett, rustfri utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin kan inngå i salet dersom kjøpar ynskjer det.

STOVE:

Lys og triveleg stove med god plass til både sofagruppe og spisestue.

SOVEROM:

Det er 2 soverom i bustaden. Eit i kvar etasje. Normalt god storleik på begge rom. Det har og vore sovesofa på loftstove/loftsgang.

INNENDIGE OVERFLATER:

GOLV:

I hovudsak bellegg..

VEGGAR:

I hovudsak plateveggar med måla strie.

HIMLING:

I hovudsak kvite himlingsplater på hovudplan. Kvite panelplater på soverom i andre etasje. Furupanel på loftstove/loftsgang.





OMRÅDET





OM

KLOVNINGEN 3

ADRESSE:

KLOVNINGEN 3

6149 ÅRAM

AREAL:

BRA-i: 72 m²

TBA: 23 m²

BYGGEÅR:

1984 (noko usikkert)

Totalrenovert 1992

EIGEDOMSTYPE:

Einebustad/fritidsbustad

TOMTEAREAL:

662,3 m²

TOMTETYPE:

Eigedomstomt

OM TOMTA:

Tomta er opparbeidd med asfaltert innkjørse/parkeringsplass og ved inngangspartiet. Noko tilplanta med tre/prydbepantning i bakkant. Romsleg plen i framkant mot vest.

ADKOMST:

Eigedomen har lett tilkomst frå kommunal veg

STANDARD

Viser til vedlagt tilstandsrapport for utvida informasjon om bustaden sin standard. Bodgjevar er pliktig til å lese og forstå rapporten før innlevering av bod.

PARKERING:

Stor asfaltert parkeringsplass på tunet.

VISNING:

Etter avtale eller som annonsert

BYGGEÅR:

2012

BYGGEMÅTE:

Bustaden er oppført i betong/mur og tre. Sjå vedlagt tilstandsrapport for utvida informasjon.

FERDIGATTEST:

Det føreligg ikkje ferdigattest, bruk-sløyve eller bygningsteikninga iflg. Vanylven kommune. Det skal ikkje gis ferdigattest for byggverk som er hand-sama før ansvarsrettsystemet blei innført. Dette gjeld alle tiltak før 1. januar 1998

MATRIKKELNUMMER:

Gnr 141, bnr 37 i Vanylven kommune

ENERGIMERKE:

Energimerke E

REGULERING:

Eigedomen er ligg i eit område som ikkje er regulert. I kommunedelplanen ligg eigedomen markert som fritidsbebyggelse. Kart og kommunedelplan kan sjåast på www.sunnmorskart.no

VATN OG AVLØP

Vatn frå offentleg nett. Avløp til septik med overløp til felles privat kloakklag.

OPPPVARMING:

Elektrisk hovedoppvarming. Varmekabel på bad. Moglegheit for vedomn i stove, pipa har ikkje vore i bruk sidan før 1992 og må eventuelt kontrollerast og utbetrast før montering av vedomn.

INNVENDIGE OVERFLATER

GOLV:

I hovudsak bellegg

VEGGAR

I hovudsak måla strie

HIMLING:

Kvite himlingsplater i hovudetasje. Panel på delar av andre etasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING:

Prisantydning: Kr: 1.290.000,- + omk.
Omkostningar: Kr. 33.340,-
Totalkostnad: Kr. 1.323.340,-

*Omkostninger er beregnet utifra
salgssum lik prisantydning.

TAKST/BOLIGSALGSRAPPORT:

Kr: 2.950.000,-
Låne-, verditakst og tilstandsrapport
avholdt av Jan-Norvald Jønsson, datert
25.04.2023.
Rapporten er vedlagt salsoppgåva.

BETALINGSBETINGELSER:

Kjøpesummen samt omkostningar inn-
betalast innan overtagelsesdato. Det vil
bli engasjert advokat eller eiendoms-
megler til å forestå oppgjør.

OMKOSTNINGAR:

- 2,5 % dokumentavgift til staten
- Tinglysningsgebyr for skjøte m/
grunnboksutskrift kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr for kvart pantedo-
kument kr. 545,-

Sum omkostningar ved oppnådd
prisantydning: kr. 33.340,-

Med atterhald om endring av avgifter
og gebyrer.

KOMMUNALE AVGIFTER.:

kr: 12 995,- pr år for 2026.
Omfattar vatn, avløp og renovasjon.
Det er ikkje eigedomsskatt i vanylven
kommune.

LIGNINGSVERDI:

Vert oppgeve på førespurnad.

BUDGIVING:

Det opereres med samme forutsettnin-
ger rundt budgivning som om eien-
dommen hadde blitt solgt av megler.
Det vises til forbrukerinformasjon på
budskjema i vedlegg til salsoppaven.

OVERTAGELSE:

Etter avtale, mulighet for rask
overtagelse

EIGAR

Andre Kragset

TIGLYSTE HEFTE

Bestemmelse om vatn og
kloakkledningar for Gnr 141 Bnr 44 i
Vanylven kommune.
Vil bli tinglyst før overtaking.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BOLIGSELGERFORSIKRING

DET VIL BLI TEGNET BOLIGSELGERFOR-
SIKRING VED SALG.

AVTALEBETINGELSER

Eiendommen skal overleveres kjøper
i tråd med det som er avtalt. Det er
viktig at kjøper setter seg grundig
inn i alle salgsdokumentene, herunder
salsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerk-
læring. Kjøper anses kjent med forhold
som er tydelig beskrevet i salgsdoku-
mentene. Forhold som er beskrevet i
salgsdokumentene kan ikke påberopes
som mangler. Dette gjelder uavhengig
av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å
undersøke eiendommen nøye, gjerne
sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan
ikke gjøre gjeldende som mangel noe
han burde blitt kjent med ved under-
søkelsen. Dersom det er behov for
avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendoms-

megler eller en bygningssakyndig før
det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar
med det kjøperen må kunne forvente ut
ifra alder, type og synlig tilstand, kan
det være en mangel. Det samme gjelder
hvis det er holdt tilbake eller gitt urik-
tige opplysninger om eiendommen og
dette har virket inn på avtalen.
Enbolig som har blitt brukt i en viss tid,
har vanligvis blitt utsatt for slitasje og
skader kan ha oppstått. Slik brukssli-
tasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter over-
takelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader
som nødvendiggjør utbedring, er innen-
for hva kjøper må forvente og vil ikke
utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det
er avvik
mellom opplyst og faktisk areal, forut-
satt at avviket er på 2% eller mer og
minimum 1 kvm. Ved beregning av et
eventuelt prisavslag eller erstatning må
kjøper selv dekke tap/kostnader opptil

et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Dersom kjøper ikke er forbruker selges
eiendommen «som den er», og selgers
ansvar er da begrenset jf.
avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om
kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å
undersøke eiendommen nøye, gjelder
også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

BOLIGSALGSRAPPORT

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med
denne før bud inngies. Kjøper har
selvstendig undersøkelsesplikt og det
anbefales derfor en grundig gjennom-
gang av boligen, gjerne sammen med
en byggkyndig person.

OPPGJØR

Oppgjør og utarbeidelse av kjøpekon-
trakt vil skje gjennom eigedomsmeklar/
advokat.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Skiftet dusjkabinett

2.2 Årstall

ca 2018-2019

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Skiftet kabinettet

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

A.M Vik

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Skiftet kledning og vinduer

4.2 Årstall

2025 og noe eldre

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Skiftet kledning og vinduer

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Kragset Bygg og Maskin

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Krypkjellar kan ved store nedbørsmengder få litt fukt på jordgulvet.

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

Ved store nedbørsmengder kan det komme noe fukt inn i krypkjeller.

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Pågåane hytteutbygging i området og bygging av sherpatrappa Hakalletrappa.

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Volda

Dato: 26/03-2026

Sign: _____

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Sjå vedlagt tilstandsrapport.



Tilstandsrapport

Fritidsbolig:
 Klovningen 3, 6149 ÅRAM
 VANYLVEN kommune
 gnr. 141, bnr. 37

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 03.09.2025	Rapportdato: 10.11.2025	Oppdragsnr.: 21552-1047	Referansenummer: UO1394
Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS	Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal	Vår ref: KAB	



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

Norsk takst

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



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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

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



Klovningen 3, 6149 ÅRAM
Gnr 141 - Bnr 37
1511 VANYLVEN

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21552-1047

Befaringsdato: 03.09.2025

Side: 3 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig på Kragset i Vanylven. Det foreligger ikke opplysninger om ferdigattest/brukstillatelse.

Overflater regnes med være fra byggeår og tilbyggsår, nyere himlingsplater på et soverom på loft.

Fritidsboligens hoveddel er en eldre bygning flyttet til tomta ca 1984, og har en alder som tilsier at skjulte feil og mangler må påregnes. Det har vært gjort noe påkostninger de senere årene (eksempelvis noen nyere vindu, se egen oversikt), men det vil være behov for fortsatt påkostninger til renovering og oppgraderinger om man ønsker å lukke avvik, stette dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energiøkonomisering, tekniske installasjoner, etc

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3. Viser til gjennomgang under de enkelte konstruksjoner for mer informasjon.

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

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

Fritidsbolig: - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med bord. Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn for feier i metall. Veggene i hoveddel har i følge eier tømmerkonstruksjon, utvendig kledning med tømmermannspanel (stående kledning med over/underligger), liggende kledning i gavler. Tilbygg mot øst er i følge eier bygd i bindingsverk. Noe nyere bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedytterdør i mørkt tre med ett-lags glass. Det er bygd platting/altan på fritidsboligens vestside. Oppbygging er med støpte fundament, bjelker i impregnerte materialer opplagt på støpte fundament og boltet mot grunnmur. Det er terrassebord og rekkverk i treverk med stående bord og topprekke. Mot nord er det bygd levegg med liggende bord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av beleg. Veggene har i hovedsak malt strietapet, på loft er det panel på vegg og skråtak i loftstue. Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater, trepanel og malt panel -imitasjon(soverom loft). Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller og trebjelkelag mellom hovedetasje og loft. Bygningen har leca-pipe eller tilsvarende. Feieluke i krypkjeller. Ildsted er ikke montert. Det er malt trapp fra hovedetasje til loft. Denne er lagt teppe i. Det er håndrekke på vegg, returrekkverk på loft. Innvendig har fritidsboligen malte og umalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Bad/vaskerom er med gulvbelegg på elektriske varmekabler, det er malt strietapet på vegg og det er himlingsplater i innvendig tak.

Innreda med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantinnredning/servant, speil m/tilhørende skap og belysning. Opplegg for vaskemaskin og vaskekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er overskap, plass for kjøl/fryseskap, plass for komfyr, ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 120 liter og står i krypkjeller. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer, sikringsskap i skap under trapp til loft. Det er skjult og synlig kabling, stikkontakter og punkt for belysning. Varmekabler på bad. Fritidsboligen har brannslukningsapparat, det er ikke montert røykvarslere befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Eventuell drenering er av ukjent utførelse, men i tilfelle den eksisterer er den fra før 1990, jf. eieropplysninger. For hovedbygget er det støpt murkrone på steinfylling/steinmur. Tilbygget er med betongmur. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1984 jf. eieropplysninger. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1984 jf. eieropplysninger. Det er vannforsyning fra privat vannverk via private stikkledninger.

Markedsvurdering		
Totalt Bruksareal	72 m²	
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m²	
Totalpris	1 350 000	

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

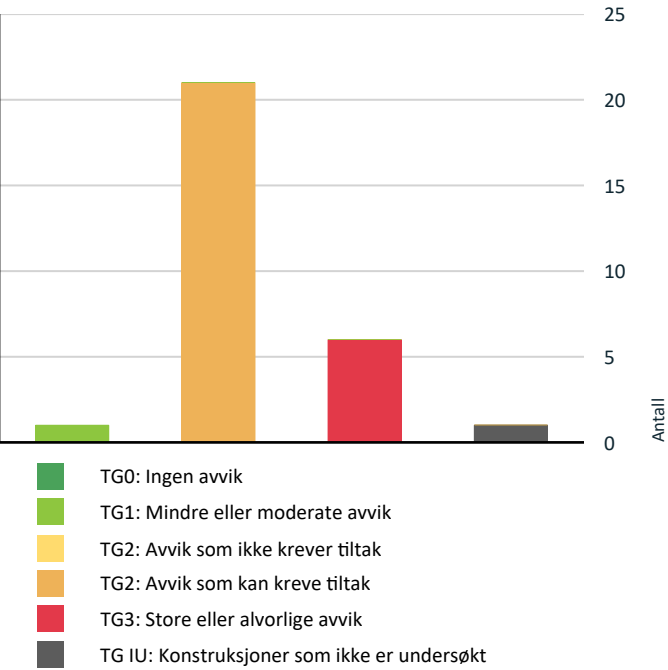
Fritidsbolig:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse (om de eksisterer) er derfor ikke kontrollert.

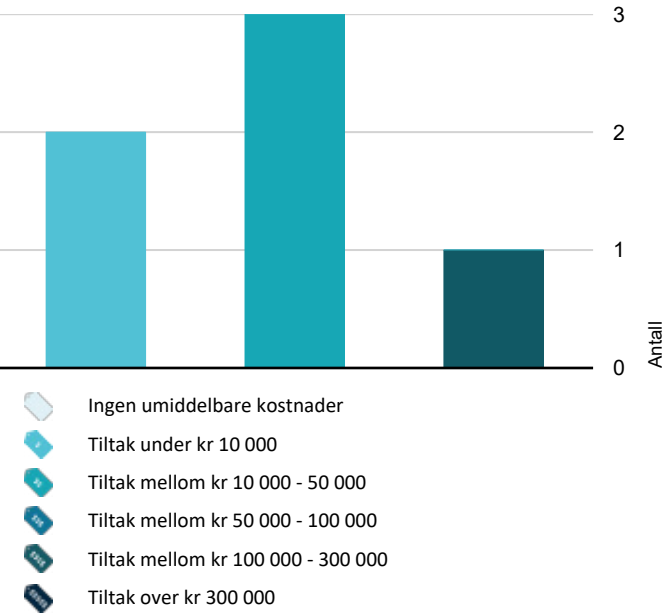
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har i etterkant av første befaring utbedra avvik. Det er gjennomført ny besiktigelse, vurderinger/tekst er fra begge besiktigelser.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig:	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG:



Byggeår
1984

Kommentar
Jf. opplysninger fra eier: Bolig er en eldre bolig, opprinnelig i tømmerkonstruksjon. som er plukket ned flyttet og satt opp på tomta ca i 1984. Dette betyr at deler av konstruksjonene har eldre/ukjent alder.

Anvendelse
Fritidsbolig, utleigd befaringsdagen

Standard
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein)kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra bakkenivå.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Takrennesystem, beslag og pipekledning i metall. Stigetrinn for feier i metall.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne står til dels med vann ved befaring. Det er synlig rust/korrosjon på enkelte av delene, nevner ved pipe.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det må utføres rensk av takrenne/nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene i hoveddel har i følge eier tømmerkonstruksjon, utvendig kledning med tømmermannspanel(stående kledning med over/underligger), liggende kledning i gavler. Tilbygg mot øst er i følge eier bygd i bindingsverk. Noe nyere bordkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veggene får store klimatiske påkjenninger, og vegger har avvik med værslitasje, spredt råteskade, noe svertesopp, manglende lusing/musebånd etc.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggene bør vaskes og vurderes på nytt etter rengjøring. Råteskadde deler av bordkledningen må skiftes ut, og det bør utføres forbehandling og maling for å beskytte treverket mot videre værslitasje.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteskader, svertesopp, og inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til større vedlikeholdskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råteskadd bord



Oppsprukket/værslitt



Råtepunkt, nordvegg



Råtepunkt, nordvegg

 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

- Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen ved eventuell renovering, da skjulte feil og mangler kan forekomme når konstruksjonen er gjenbygget. Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle feil eller skader ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Konstruksjonen fremstår som værslitt. Enkelte deler er kun grunnet, og det er registrert noe råte i enden av loddbord mot sørvest.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av værslittedeler og det må gjennomføres utbedring av råteskadde deler. Videre påføring av dekkende maling der det kun er grunning.

Dette for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og ytterligere råteutvikling.

Tilstandsrapport



Grunna, endekapp uten overflatebehandling



Værslitt

 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Fritidsbygningen har vindu av flere årganger/ulik alder, nevner gang 1979, bad 1981, 2012, 2017 og 2025, jf. merking i vindu og opplysninger fra eier.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Vinduer må justeres.

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av vindu/detaljer må regnes med, gradvise oppgraderinger med skifte av vindu må regnes med.



Innsettingsdetaljer utvendig



Værslitasje



Værslitasje

 Dører

Bygningen har hovedytterdør i mørkt tre med ett-lags glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Det er målt forhøyet fuktnivå på innvendig side av karm.

- Konsekvenss/tiltak**
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygd platting/altan på fritidsboligens vestside. Oppbygging er med støpte fundament, bjelker i impregnerte materialer opplagt på støpte fundament og boltet mot grunnmur. Det er terrassebord og rekkverk i treverk med stående bord og topprekke. Mot nord er det bygd levegg med liggende bord.

- Vurdering av avvik:**
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konsekvenss/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trekonstruksjonene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å hindre videre forvitring og oppsprekking. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det i hovedsak gulv av beleg. Veggene har i hovedsak malt strietapet, på loft er det panel på vegg og skråtak i loftstue. Innwendige tak har i hovedsak himlingsplater, trepanel og malt panel-imitasjon(soverom loft).

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er folder i tapetet på stuevegg. Ved tidligere befarng ble det registrert noe fuktindikasjon, men dette ble ikke påvist på befarng 2025. Overflatene vurderes som gjennomgående i grei tilstand med tanke på alder, men det er også registrert sår, mindre skader og gliper i overflatene.

- Konsekvenss/tiltak**
- Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendige, men dersom man ønsker å utbedre avvikene, må stedvise reparasjoner eller utskifting av skadede overflater påregnes.

Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk.

Tilstandsrapport



Sår i overflater



Sår/revne i beleg



Sår i overflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller og trebjelkelag mellom hovedetasje og loft.

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulvbord/bjelkelag. I krypkjeller er det målt forhøyet fuktverdier i bjelker, se eget pkt. krypkjeller for mer informasjon.

- Konsekvenss/tiltak**
- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved eventuell oppussing kan det etterskrus gulvbord med knirk for å redusere støy og ubehag ved bruk.

For krypkjeller, se eget punkt for tiltak, da forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for råte og soppdannelse i bjelkelaget.

TG 2 Radon

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

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

- Konsekvenss/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygget ikke har radonsperre eller tilstrekkelig ventilert krypkjeller.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for radoneksponering, noe som kan ha helsemessige konsekvenser for beboerne.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Bygningen har leca-pipe eller tilsvarende. Feieluke i krypkjeller. Ildsted er ikke montert.

- Vurdering av avvik:**
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Tilkomst er via krypkjeller.

- Konsekvens/tiltak**
- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Jf. pkt vedr. krypkjeller og drenering.

 TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Det er besiktiga i tilgjengelige deler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
 - Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
 - Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilkomsten til krypkjelleren er begrenset på grunn av lagring, større steiner m.m.
Det er målt forhøyet fuktnivå i gulvbjelker i krypkjelleren.
Det er observert avrevet papp, manglende fuktsperre og manglende ventilering utover luke i grunnmur.
Det er etablert nyere understøttelse i impregnert trevirke.

- Konsekvens/tiltak**
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
 - Bedre ventilering må etableres.

Krypkjelleren bør tømmes for lagrede gjenstander for å bedre tilkomst og mulighet for inspeksjon.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader og eventuelle råteskader i gulvbjelker.
Drenering rundt boligen og etablering av bedre ventilasjon må vurderes for å redusere fuktbelastningen.
Etablering av fuktsperre vil være krevende på grunn av steinmasser, men bruk av luftavfukter kan vurderes som alternativt tiltak.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, sopp og skader på bærende konstruksjoner, samt redusert inneklima.
Kostnadsestimat gjelder for nærmere undersøkelser og straktiltak; ytterligere kostnader for utbedring må påregnes etter at skadeomfanget er avklart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Større steiner



Målt høye fuktverdier



Løsna papp og isolasjon

 TG 3 Innvendige trapper

Det er malt trapp fra hovedetasje til loft. Denne er lagt teppe i. Det er håndreke på vegg, returrekkverk på loft. Trapp er bratt, og det er lite plass mot yttervegg i hovedetasje og mot skorstein på loft.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er ikke montert rekkverk.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

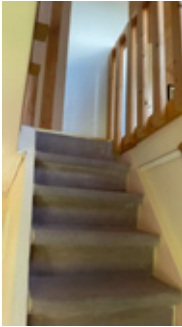
Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall, og åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Ved eventuell renovering kan omarbeiding av trappen vurderes for å bedre tilkomsten.

Kostnadsestimatet gjelder montering av rekkverk (sikring mot fall).

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig rekkverk er økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



 TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har fritidsboligen malte og umalte fyllingsdører.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er dører som tar i karm, slitasje i låskasse/vrider, mindre sår/skader etc.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på karm og dørblad. Slitasje i låskasse/vrider og mindre sår/skader bør utbedres for å opprettholde brukervennlighet og forhindre forverring av skadene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Bad/vaskerom er med gulvbelegg på elektriske varmekabler, det er malt strietapet på vegg og det er himlingsplater i innvendig tak.

Bad/vaskerom har dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantinnredning/servant, speil m/tilhørende skap og belysning. Opplegg for vaskemaskin og vaskekar.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

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

Badet har høy alder og har passert forventa brukstid på flere av konstruksjonene. Det er ukjent/manglende tettesjikt i våtsoner på vegg, og det er ukjent løsning for oppbrett bak gulvlist. Det er forhøya fuktverdier i list og veggflater mot parkering. Badet har naturlig avtrekk. Toalettsisterne har defekt i utløserknapp, det er blærete belegg ved rørgjennomføringer.

Dusjkabinett, baderomsinnredning og skyllekar er nyere, med normal bruksslitasje og kan gjenbrukes.

- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, tegn til fuktskade i vegg.

- Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Se pkt. "Generell" - bad må påregnes å fornye.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er overskap, plass for kjøl/fryseskap, plass for komfyr, ventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe skader, som skade i benkeplate ved kjøleskap. Ellers i stor grad normal bruksslitasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet og hygiene på kjøkkenet.

Videre utvikling av skader kan føre til økt slitasje, fuktinntrengning og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spalteventil i vindu og åpning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det er uisolerte vannrør og PEL-slange i krypkjelleren, noe som medfører økt risiko for frostska-der. Det er også observert irrdannelse på kobberrørene.

- Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Vannrør må isoleres i kalde rom.

Vannrør og PEL-slange i krypkjeller bør isoleres for å redusere risikoen for frostska-der.

Det anbefales at rørlegger foretar en gjennomgang og vurderer behov for utskifting, spesielt ved oppgradering av våtrom, for å unngå fremtidige vannska-der og driftsavbrudd.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Videre bør det ved framtidige oppgraderinger vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Loftstuen har ikke ventilering utover vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventil eller annen form for ventilasjon i loftstuen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og soppdannelse.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og står i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstankens nedre del sto under vann ved første befaring. Det er registrert rust på metalleder.

Konsekvens/tiltak

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

Tank må påregnes fornyet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer, sikringsskap i skap under trapp til loft. Det er skjult og synlig kabling, stikkontakter og punkt for belysning. Varmekabler på bad.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1984

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Fritidsboligen har skifta eier, og det er derfor risiko for dokumentasjonen av arbeid på det elektriske anlegget. Dette kan innebære at det er gjennomført egeninnsats, uten at nåværende eier kjenner til dette. Arbeid på el.anlegg utført av ufaglærte og ikke registrerte installatører kan medføre økt fare for elektrisk støt, brann o.l.

Generell kommentar

Anbefaler utvida el.kontroll, en utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på eventuelle utbedringer.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Fritidsboligen har brannslukningsapparat, det er ikke montert røykvarslere befaringsdagen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke montert ved befaring.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Eventuell drenering er av ukjent utførelse, men i tilfelle den eksisterer er den fra før 1990, jf. eieropplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Det står vann i krypkjeller ved første besiktelse, eier opplyser å ha leda bort vann og åpna tett rør siden den gang.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken til vanninntrengningen i krypkjelleren.

Kostnader til ny drenering rundt hele fritidsboligen kan ikke utelukkes.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp og råte i konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

For hovedbygget er det støpt murkroner på steinfylling/steinmur. Tilbygget er med betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert noe gliper mellom steinmasser og mur på nordvestre hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er krav/anbefaling til fall 1:50 ut fra grunnmur i 3 meters bredde med mindre tiltak som f.eks. dreneringsrenne er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1984 jf. eieropplysninger. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1984 jf. eieropplysninger. Det er vannforsyning fra privat vannverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Fritidsbolig:: Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Gang, Kjøkken, Stue, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

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

Eiendomsmarkedet i området, samt eiendommens type og standard gjør at det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer med likhetstrekk i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør at det er knytta usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hakallestranda 352 ,6149 ÅRAM 44 m² 1978 0 sov			12-09-2021	1 290 000	1 650 000		1 650 000	37 500
2	Sandvikdalen 69 ,6149 ÅRAM 51 m² 1978 2 sov			25-10-2017	950 000	1 200 000		1 200 000	23 529
3	Nordstranda 276 ,6143 FISKÅ 55 m² 1900 1 sov			12-12-2021	650 000	900 000		900 000	16 364
4	Hakallestranda 175 ,6149 ÅRAM 104 m² 1954 5 sov			10-10-2023	1 350 000	1 300 000		1 300 000	12 500

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		
Vannavgift - stipulert	Kr.	5 000
Kommunale avgifter og renovasjon, stipulert	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig:		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig:	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

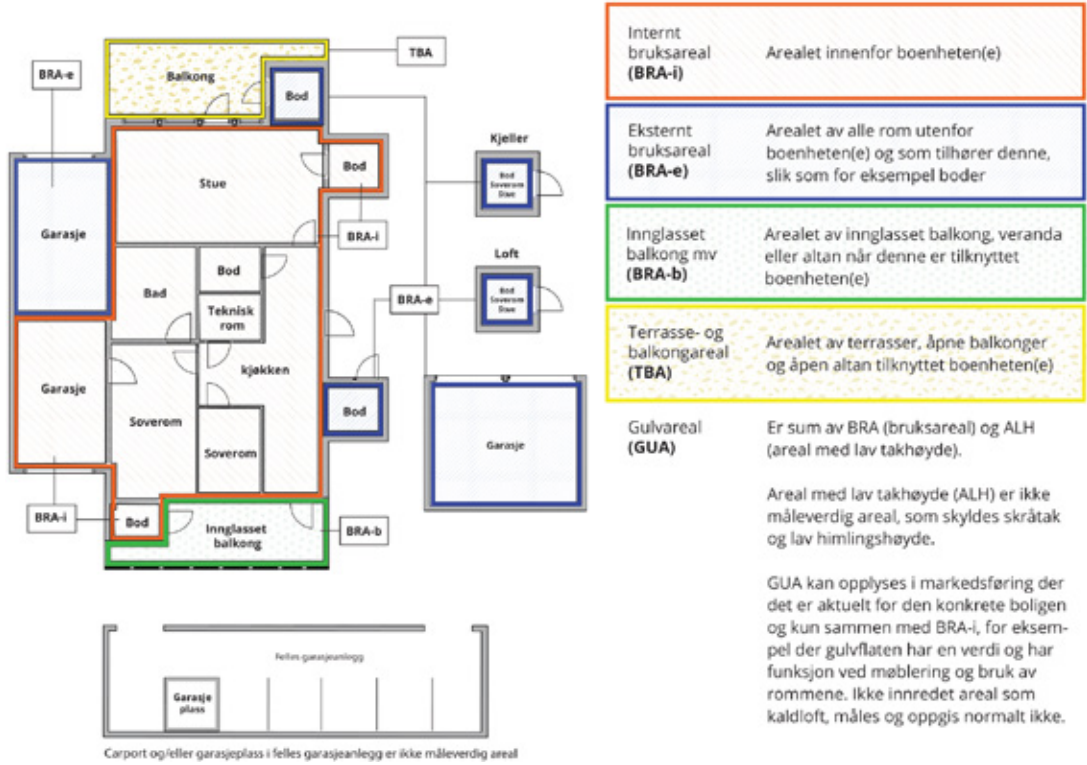
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	54			54	23
Loft	18			18	
SUM	72				
SUM BRA	72				23

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, gang, kjøkken, stue		
Loft	Loftstue, soverom		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/platting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse (om de eksisterer) er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av boligen har innvendige takhøyder under 2,2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Fritidsbolig:	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
03.9.2025	Karl Anders Bjørdal			Takstingeniør			
06.9.2023	Karl Anders Bjørdal			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	141	37		0	622.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet
Adresse							
Klovningen 3							
Hjemmelshaver							
Kragset Andre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidsbolig (registrert som enebolig) på selveiet tomt ved Klovningneset i Åram, Vanylven. Frå fritidsboligen er det ca 16 km til Fiskå, ca 4 km til Åram fergekai, ca 14 km til Koparnes fergekai og ,ca 25 km til Syvde. Det er ca 3 km avstand til "Hakallegarden", kort avstand til sjø og turterreng.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen. Planidentifikasjon 1511001 for oppslag. Sør/sørvest for boligen er det hytttefelt under etablering, se kart for mer informasjon.
Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Det er asfaltert adkomstplass/parkering sør og øst for boligen, det er bygd platting på vestside. Gras og plenareal.
Tinglyste/andre forhold
Deler av parkering/asfaltert plass er utvidelse av kommunal vei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt ved utsending rapportutkast	Finnes ikke		Nei
Kommunale opplysninger/"Meglerpakke"		Ikke mottatt ved utsending rapportutkast	Finnes ikke		Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift			Gjennomgått		Nei
Ambita.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO1394>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 141, Bruksnr 37		Kommune:	1511 Vanylven
Adresse:					
Veiadresse:		Klovningen 3, gatenr 11036		Grunnkrets:	302 Hakallestranda
		6149 Åram		Valgkrets:	7 Åram
Oppdatert:		30.04.2020		Kirkesogn:	8020404 Åram
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom		Tinglyst:	Ja	Landbruk: Nei
Bruksnavn:			Matrikkelført:	Ja	Antall teiger: 1
Etableringsdato:	15.05.1996		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert: Nei
Areal:	622,3 kvm		Skyld:		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:					
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.					
Ikke tinglyst eierforhold:					
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Grunneiendom fra feste	Forretning:	24.07.1996	Avgiver	1511/141/13/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1511/141/37	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1996	Avgiver	1511/141/13	-622,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1511/141/37	622,0

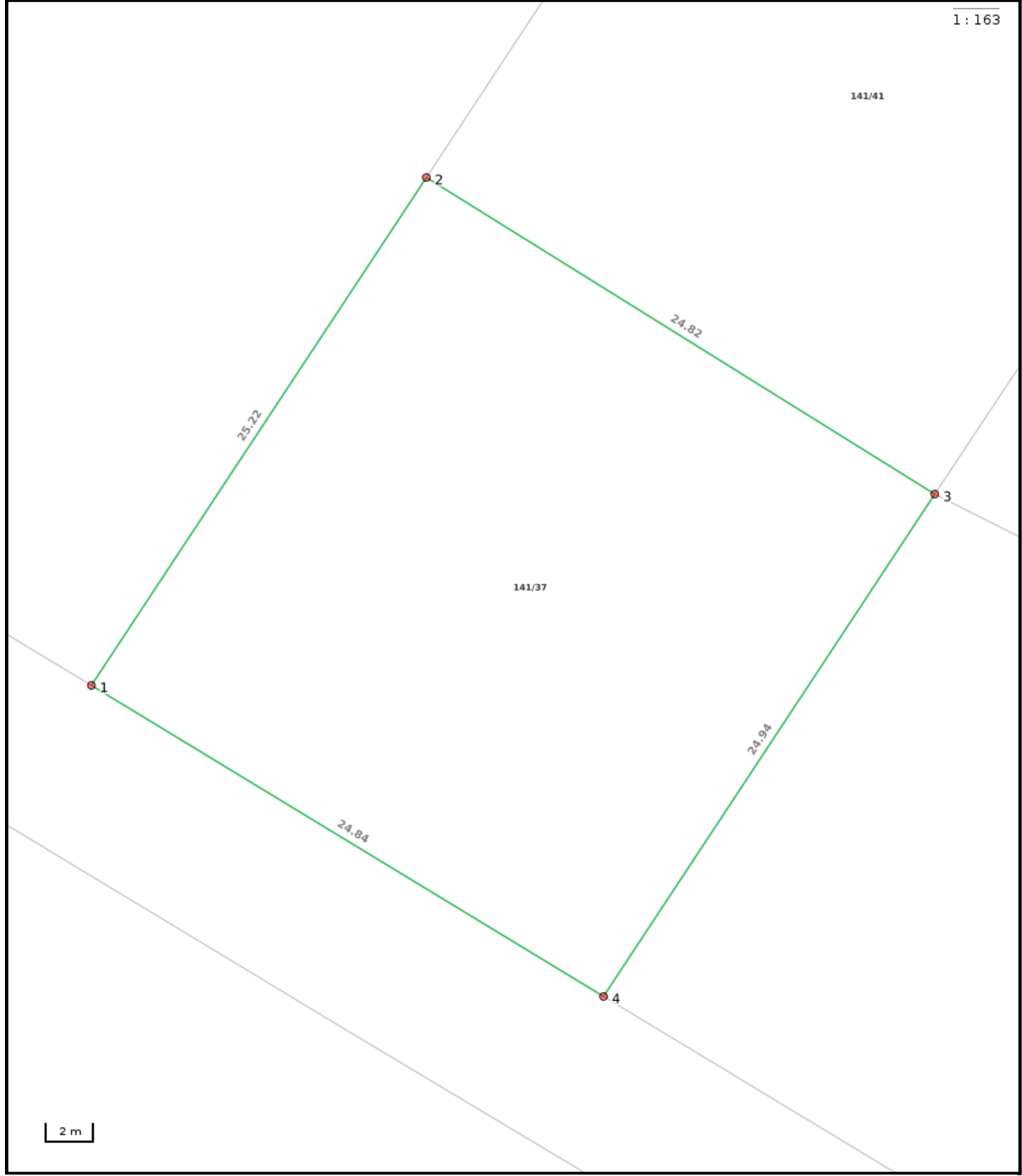
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Klovningen 3		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:			Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				1
Bygningsnr:	179295164				Antall etasjer:				1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	se ambita.com/sefrak for targetforklaring
31 – 200 cm	Ikke angitt				

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	 Punktfeste	Δ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for targetforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 622,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 899 100,89	314 837,44	25,22m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 899 123,14	314 849,31	24,82m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 899 112,03	314 871,50	24,94m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 899 090,02	314 859,77	24,84m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.	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.
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.		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.	
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		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.		3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.	
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.		4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.	
		5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.	

BUDSKJEMA

BUD PÅ EIENDOMMEN:
Adresse: Klovningen 3, 6149 Åram
Gnr. 141, Bnr. 37 i Vanylven kommune

Selger: Andre Kragset	Mobil: 47 80 85 85 Epost: andre.kragset@gmail.com	
------------------------------	--	--

Undertegnede 1:	Fpnr:	
Undertegnede 2:	Fpnr:	
Adresse:	Postnr./sted:	
Tlf. privat:	Tlf.arbeid:	Tlf.mobil:
E-mail:		

Undertegnede inngir følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum; Kr.: Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (bl.a. dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører).

Betingelser:

Eventuelle betingelser/forbehold:		
Dette budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven for eiendommen. Ønsket overtagelsestidspunkt:		
Akseptfrist:	Dato:	Klokkeslett:

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Långiver:	Referanseperson	Tlf.nr.:	Kr.:
		Totalt kr.:	

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Forbrukerinformasjon om budgivning fra NEF som ligger vedlagt følges så langt det er praktisk gjennomførbart for selger.

Budgiver er kjent med vedlat tilstandsrapport og ellers vilkår i salgsoppgaven. Oppgjør vil bli foretatt av eiendomsmegler eller advokat og selger vil ta boligselgerforsikring med det selskap som megler eller advokat tilbyr.

Sted/dato Budgiverens underskrift Budgiverens underskrift

