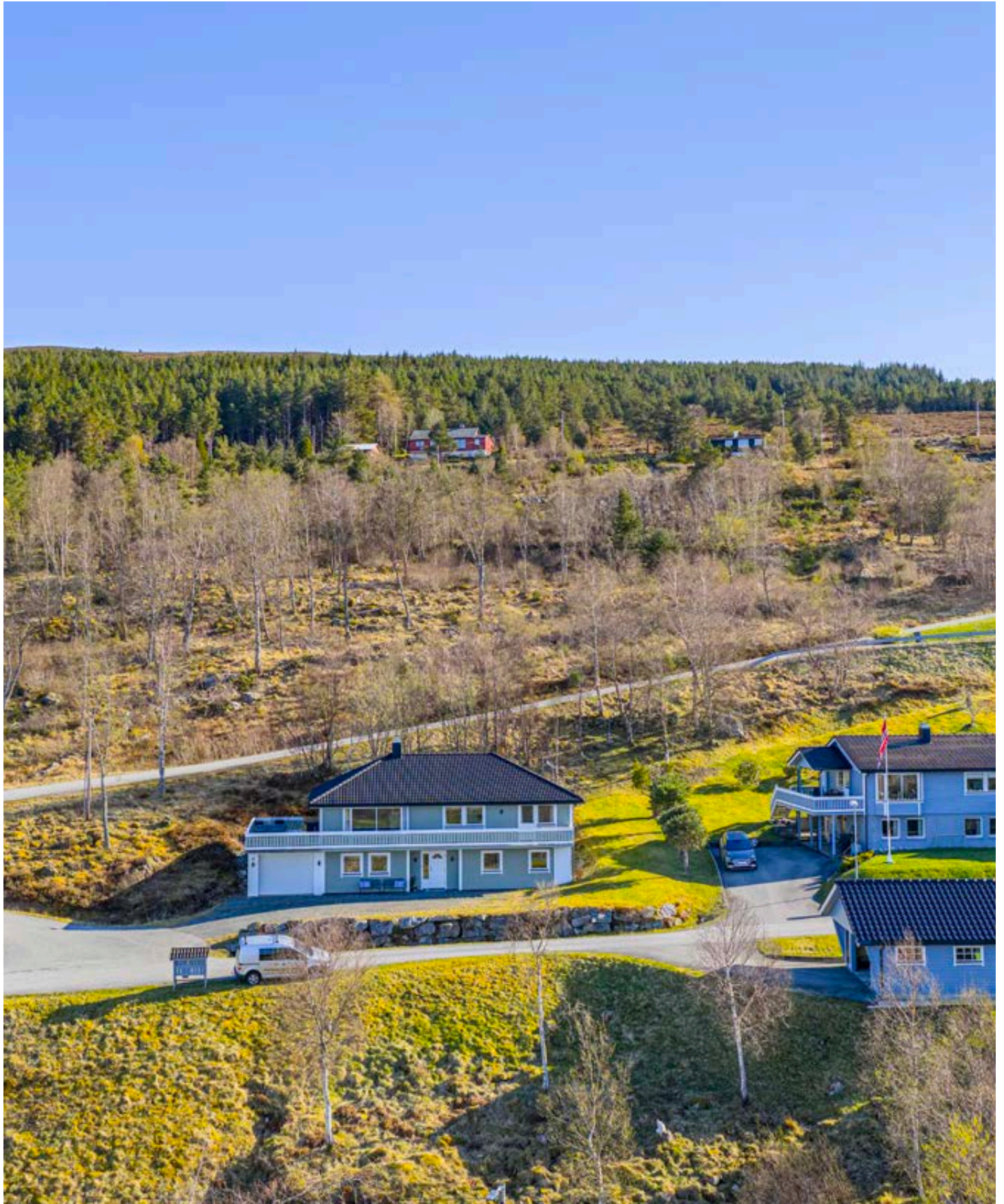


# Sandvika 4

ÅRAM

notar



Prisantydning Kr 2 590 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 229/229 kvm Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



# Sandvika 4

Flott og velholdt enebolig med garasje |  
Nydelig utsikt | Peis | 4 sov |

Adresse	Sandvika 4 6149 ÅRAM
Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 2 607 900,-
BRA-i/BRA Total	229/229 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1994
Soverom	4

Velkommen til Sandvika 4, en sjarmerende enebolig med garasje beliggende i naturskjønne Åram.

Eiendommen har en flott beliggenhet nær Stadhavet og Vestkapp, med gangavstand til Sandviksanden og kort vei til turmuligheter både ved fjorden og i fjellet. Her kan du nyte solnedgangen og et rolig bomiljø.

Boligen, oppført i 1994, har et bruksareal på 229 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Den inneholder blant annet 4(5) soverom, to bad, stue, kjøkken, vaskerom, boder og garasje. Uteplassen består av en veranda med sørvestvendt beliggenhet. Boligen er godt vedlikeholdt og har fått flere oppgraderinger, inkludert bad i 2019 og 2020, samt ny varmepumpe i 2024. Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen og beplantning.

Er dette ditt nye hjem?

Boligen har virtuell visning. Velkommen skal du være.

## Notar Ulsteinvik/Volda

Hamnegata 31  
6100 VOLDA



### Hedda Nedreid

Eiendomsmegler MNEF  
986 40 812 / hn@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Vedlegg	35
Budgivning	103

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

**Salgsgaranti:**

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

**Live budgivning:**

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sandvika 4, 6149 Åram, med en attraktiv beliggenhet like innenfor det mektige Stadhavet og Vestkapp. Området byr på naturskjønne omgivelser med gangavstand til Sandviksanden, en kritthvit badestrand som gir sydlandske følelser, og nærhet til Hakallegarden. Det er kort vei til flotte turmuligheter både langs fjæra og i fjellet, inkludert turveien som går over fjellet til Sørbrandal. Eiendommen er også godt plassert med en reisetid på cirka to timer fra Ålesund og én time fra Volda, Ørsta, Ulsteinvik, Fosnavåg, Selje, Eid og Måløy.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sandvika 4, 6149 ÅRAM

### OPPDRAKSNUMMER

3-0023/26

### SELGER

Jonvar Magne Nystøl

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 148, bruksnummer 49, , ideell andel 1/1.  
i Vanylven kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 1.020 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sørvest. Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er gruset tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 20.04.2026. utført av Jan Norvald Jønsson.

## BYGGEÅR

1994

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - Utvendig

Eneboligen er oppført i 1994 og fremstår som tidstypisk fra byggeåret.

## GRUNN OG FUNDAMENTER

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er oppført i betong.

Dreneringen er fra byggeåret 1994.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag mellom kjeller og hovedetasje, og det er betongdekke på altanen.

## VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår, kledd med utvendig liggende bordkledning.

## TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Taket er tekket med betongtakstein som er rengjort og impregnert/malt i nyere tid. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med forenklet undertak, loddbord og vindskier av malt trebord.

Takrennesystemet er utført i lakkert aluminium/stål, og det er montert takstige og snøfangere.

## VINDU OG DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte balkongdører i tre. Det er en brannklassifisert entrédør fra garasjen, en biinngangsdør i teak, og en malt

hovedytterdør fra byggeåret. Garasjeporten er en nyere, isolert leddport i stål.

#### ALTAN/TERRASSE/BALKONG

Eiendommen har en altan av impregnert tre og betong, med et trekkverk av beiset tre. Fra bi-inngangen er det en bratt, midlertidig trapp uten rekkverk.

#### GARASJE

I kjelleren er det en garasje med gasstett skille mot øvrige boligrom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### UTVENDIG:

- Utvendig - Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/bslag.
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler vannbrettbeslag over vindu der det ikke er takutstikk, i hovedsak på vindu i kjeller på front vegg. Noe som gir fare for fukt inntrenging i konstruksjoner, men ikke observert noe ved befarig.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 2cm på liggende, stående < 10 cm), rekkverk er ikke klatre sikkert.
- Utvendig - Utvendige trapper: Midlertidig trapp har skjevheter. Mangler port/trapp på altan.

#### INNVENDIG:

- Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det er knirk ved dør til bad i gulv.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### VÅTROM:

- Våtrom - Kjeller - Bad kjeller 5,5 m<sup>2</sup> - Overflater Gulv: Det

er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Kjeller - Bad kjeller 5,5 m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom - H.etg. - Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom - H.etg. - Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup> - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom - H.etg. - Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### KJØKKEN:

- Kjøkken - H.etg. - Kjøkken 13,7 m<sup>2</sup> - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid, er på rør som ikke er skiftet ved utskifting. Det er uisolerte lufterør på kaldtloft.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### TOMTEFORHOLD:

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG:

- Utvendig - Dører - 2: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

VÅTROM:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom 8,9 m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger kjøpte boligen i 1994 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Oppgradering av bad i begge etasjer i 2019 og 2020. Rørleggerarbeid utført av rørleggermester Are M. Fiskaa AS.

Ny smøremembran på gulv, ny flis på gulv, og nye baderomsplater med membran på vegger utført med egeninnsats.

Arbeid utført av: Rørleggermester Are M. Fiskaa AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: To strøk med ny smøremembran på gulv

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert rør-i-rør i hele huset i 2020

Arbeid utført av: Rørleggermester Are M. Fiskaa AS

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ikke skadedyr, men det var observert et par flaggermus på kaldloft for ca 25 år siden. Fikk fjernet dem, og har ikke sett noe siden.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av sikringsskap i desember 2025, nye automatsikringer og inntakssikring, og installert elbillader .

Arbeid utført av: Eid Elektro AS

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 2025

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert av Eid Elektro i 2025

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nye vindu i karnapp i stue 2022. Utført med egeninnsats.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Takstein ble i 2015 rengjort, impregnert og malt to strøk. Utført av Norsk Takfornyning Møre AS

Arbeid utført av: Norsk Takfornyning Møre AS

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- El-skap, El.billader, og Ventilasjon. Oppgradering av sikringsskap i desember 2025, nye automatsikringer og inntakssikring, og installert elbillader av Eid Elektro AS.

2024:

- Det er installert ny varmepumpe i 2024. Elektrisk, vedfyring, og varmekabler på på deler av boligen.
- Boligen har balansert ventilasjon.

2022:

- Vindu i stue. Nye vindu i karnapp i stue 2022. Utført med egeninnsats.

2020:

- Oppgradering av bad i begge etasjer i 2019 og 2020. Rørleggerarbeid utført av rørleggermester Are M. Fiskaa AS. Ny smøremembran på gulv, ny flis på gulv, og nye baderomsplater med membran på vegger utført med egeninnsats.

2019:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

2015:

- Takstein ble i 2015 rengjort, impregnert og malt to strøk. Utført av Norsk Takfornyning Møre AS.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område

uten detaljregulering.

Kommuneplan for Kommunedelplan datert den 27.03.2014 viser at eiendommen ligger i et område avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Delareal:

Delareal 1 020 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B27

Utsnitt av reguleringskart og kommuneplankart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger

knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Vanylven kommune.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedfyring og varmekabler i deler av boligen, inkludert badene.

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

## PARKERINGSFORHOLD

Det er gruset tilkomst til boligen, med parkeringsplass. I tillegg parkering i integrert garasje.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt byggjeløyve datert 14.12.1993.

«Det foreligger følgende merkander:

- Byggjeløyet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett igang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.»

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder det som er brukt som det største soverommet i underetasjen. Rommet er godkjent som disponibelt rom, og dermed ikke godkjent til varig opphold.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

## RADONMÅLING

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017. Boligen ligger nært område for HØY radonfare.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHold

Kjeller:

BRA-i 124 kvm: Vindfang, vaskerom, bad kjeller, gang, hall m/ trapp, garasje, 2 bodar og 3 soverom.

H. Etasje:

BRA-i 105 kvm: Vindfang, stue, kjøkken, bad h.etg., gang m/ trapp og 2 soverom.

TBA 48 kvm: Terrasse og balkongareal

## STANDARD

ENEBOLIG - Innvendig

KJØKKEN

Kjøkken i hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning og overskap med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask, og det er Kitchenwall på veggen. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og et montert vannstoppersystem i benk. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad i hovedetasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Badet har plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 2020 med ukjent utførelse. Ventilasjon via mekanisk avtrekk.

Bad i kjeller:

Flislagt baderom i kjeller med elektriske varmekabler i gulv. Rommet har plastsluk fra byggeår og smøremembran fra 2019 med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Rommet har malt betonggulv, betongmur/baderomspanel på vegger og plastsluk. Det er utstyrt med rustfritt skyllekar, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin og veggventil.

#### OVERFLATER

Gulv: Laminat, betong og belegg. Det er knirk i gulv ved dør til bad.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Himlingsplater.

Deler av overflatene er fornyet i senere tid.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Det er uisolerte lufterør på kaldtloft.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på badene og veggventil på vaskerom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Fornytt elektrisk anlegg med sikringsskap i kjeller og gang, og nye automatsikringer.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger av eldre type med aggregat i bod.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det

samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

#### AREALER

BRA - i: 229 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 229 m<sup>2</sup>

TBA: 48 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 124 m<sup>2</sup> Vindfang, vaskerom, bad kjeller, gang, hall m/ trapp, garasje, 2 boder og 3 soverom.

1. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, bad h.etg., gang m/ trapp og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Kryploft

Boligen har kryploft med adkomst via luke. Kryploftet er ikke innredet og har begrenset takhøyde som ikke tilfredsstillende kravene til målbart areal. Arealet kan benyttes til oppbevaring.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger datert xx. I boligens FDV-dokument.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Kommentar: Noe oppussing av eier.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 2 590 000,-

##### VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 031,- pr år 2025

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 4 terminer. Gebyr omfatter avløp, feiing, renovasjon og vann.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vanylven kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 636 000,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 544 000,- som sekundærbolig for 2026

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

##### OMKOSTNINGER

kr. 2 590 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

-----  
kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 607 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

##### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

##### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

##### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en

matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1992/3598-1/57 14.09.1992 BRUKSRETT

Avtale om varande bruksrett til grunn for nedlegging og drift av vassledning m.v. for Bergsnes vassverk.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1511 GNR: 148 BNR: 46

1994/1757-2/57 11.04.1994 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Byggefrist 2 år fra tinglysing.

Best. om tilbakeskjøting uten vederlag

1994/1757-3/57 11.04.1994 FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: Sande kommune - ved salg av ubebygget tomt, på samme vilkår

1994/1757-4/57 11.04.1994 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1994/1572-1/57 28.03.1994 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1511 GNR: 148 BNR: 46  
Mellombels forretning, ca. areal = 1,0 da.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

24.04.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av

Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

## MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF  
Epost: hn@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. 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 undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det

virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

### HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

### BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.







# Vedlegg

## SANDVIKA 4

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Sandvika 4, 6149 ÅRAM  
 VANYLVEN kommune  
 # gnr. 148, bnr. 49

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 229 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 14495-1970

Eiendomsverdi ref nr: NV6390

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald  
Jønsson



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Mulvik AS

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

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



### Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.norvald@mulvik.no  
917 87 613



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1994 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontal deling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men er godt vedlikeholdt og det er gjort noen rekke oppgraderinger, se konstruksjoner.

## Enebolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, er rengjort og impregnert/malt i nyere tid. Taket er besikket fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Takstige, og og snøfangere i gang soner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. W-takstoler med forenklet undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse, tilkomst isolert stigeluke (bør skiftes/isoleres pga varmetap). Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har B30 brannklassifisert entrédør fra garasjen, teak biinngangsdør på bakside, og malt hovedytterdør i u.etg, fra byggeår, med Yale Doorman lås. Det er nyere garasjeport isolert i stål leddport. Bygningen har malte balkongdører i tre. Impregnert tre/betong -altan på ca. 48 m<sup>2</sup>, med trerekverk, høyde 0,91 - 0,94 meter (Dagens krav er ≥ 1,0 meter) av beiset tre. Bratt midlertidig trapp fra bi inngang, uten rekkverk. Mangler trapp fra altan, bør monter port e.l.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Deler av overflater er fornyet i sener tid. Etasjeskillere er av trebjelkelag, mellom kjeller og h.etg. Betongdekke på altan. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke. Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktmåling viser ca. 11, mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Garasje:

Bolig har garasje på ca. 25m<sup>2</sup> i kjeller. Det er B30, inn fra garasjen til vaskerommet. Garasje inntil 50m<sup>2</sup> har ikke krav til egen branncelle, men skal utføres med gasstett skille mot andre boligrom. Evt. forbindelse mellom garasje og boligrom skal utføres med sluse. Sluse kan være underordnet rom (vaskerom, bod el.lign), men ikke rom for varig opphold.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller 9,5 m<sup>2</sup>

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 8 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på ca. 20 mm. Det er plastsluk fra byggeår, og smøremembran ny i 2019 med ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med sealingbag, badekar og dusj på vegg. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hull tatt under trapp. Fuktmåling viser < 7, dvs tørt ved vår befaring

Vaskerom 8,9 m<sup>2</sup>

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Malt betong gulv (Ikke vannnett), plast sluk, fall på ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Betongmur/Baderomspanel på vegger. Rustfritt skyllekar, arb.benk og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. vegg mot terreng, og ikke membran. Vegg mot gang/soverom er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist avvik ved vår befaring.

Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup>

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 8mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, ca 20 mm ved dørterskel. Det er plastsluk fra byggeår, og smøremembran ny i 2020 med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag, og stor dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktmåling viser < 7, dvs tørt ved vår befaring.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning og overskap, med profilerte malte fronter. Ny Benkeplaten er av laminat, med underlimt vask, kitchenwall på vegg. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Deter monter vannstoppersystem i benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS:

Innvendige vannledninger er dels av kobber, og av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sentralstøvsuger av eldre type med aggregat i bod. Ikke funksjonstestet, forutsetter at den fungerer som den skal.

#### Varme:

Det er installert ny varmepumpe i 2024. Elektrisk, vedfyring, og varmekabler på på deler av boligen.

#### El-/Teleanlegg:

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringskap i kjeller og gang og nye automatsikringer. Det foreligger det el-tilsynsrapport, datert: 19.02.2025.

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

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG:

Altaner: Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 2cm på liggende, stående < 10 cm), rekkverk er ikke klatre sikkert. TRAPPER: Impregnert tretrapp fra biinngangsdør uten rekkverk, manglende trapp der det er åpning i rekkverk på altan.

#### BRANNTTEKNISK:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år, må skiftes når eldre.

#### RADON:

# Beskrivelse av eiendommen

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017. Boligen ligger nært område for HØY radonfare.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

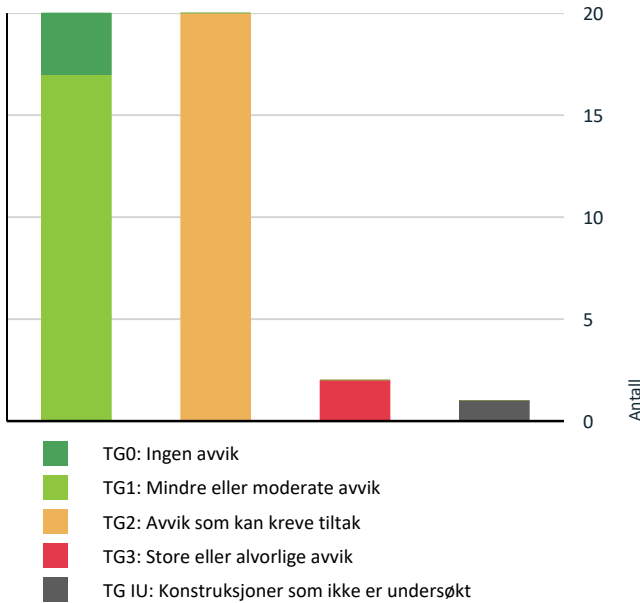
## Enebolig

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

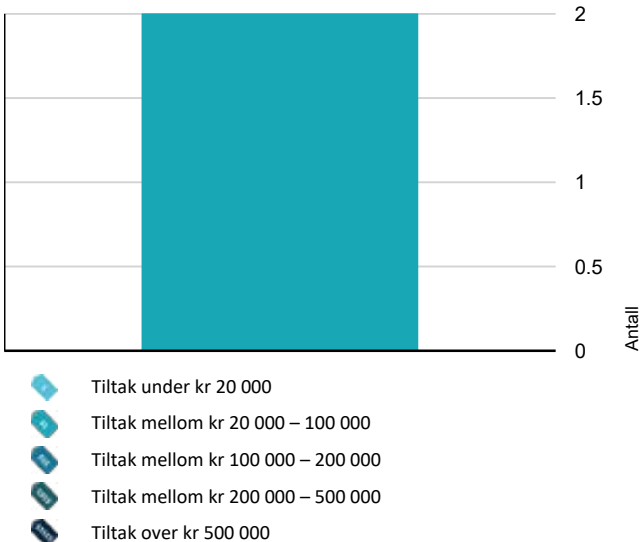
Det foreligger tegninger datert xx. i boligens FDV-dokumentet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 8,9 m<sup>2</sup> > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 8,9 m<sup>2</sup> > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


Våtrom > Kjeller > Bad kjeller 5,5 m<sup>2</sup> > Overflater Gulv [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller 5,5 m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > H.etg. > Kjøkken 13,7 m<sup>2</sup> > Overflater og innredning** [Gå til side](#)






 **Våtrom > H.etg. > Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > H.etg. > Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup> > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > H.etg. > Bad h.etg. 9,5 m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Iflg. EDR/eier, og ifølge EDR tatt i bruk den 25.07.1996.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Vindu i stue. Nye vindu i karnapp i stue 2022. Utført med egeninnsats.
2020	Modernisering	Oppgradering av bad i begge etasjer i 2019 og 2020. Rørleggerarbeid utført av rørleggermester Are M. Fiskaa AS. Ny smøremembran på gulv, ny flis på gulv, og nye baderomsplater med membran på vegger utført med egeninnsats.
2024	Modernisering	Varmepumpe
2025	Modernisering	El-skap, El.billader, og Ventilasjon. Oppgradering av sikringsskap i desember 2025, nye automatsikringer og inntakssikring, og installert elbillader av Eid Elektro AS.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein ble i 2015 rengjort, impregnert og malt to strøk. Utført av Norsk Takfornyning Møre AS. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Vurdering av avvik:**

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Takstige, og og snøfangere i gang soner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

W-takstoler med forenklet undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse, tilkomst isolert stigeluke (bør skiftes/isoleres pga varmetap).

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler vannbrettbeslag over vindu der det ikke er takutstikk, i hovedsak på vindu i kjeller på front vegg. Noe som gir fare for fukt inntrenging i konstruksjoner, men ikke observert noe ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har B30 brannklassifisert entrédør fra garasjen, teak biinngangsdør på bakside, og malt hovedytterdør i u.etg, fra byggeår, med Yale Doorman lås. Det er nyere garasjeport isolert i stål leddport.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Impregneret tre/betong -altan på ca. 48 m<sup>2</sup>, med trekkverk, høyde 0,91 - 0,94 meter (Dagens krav er  $\geq 1,0$  meter) av beiset tre.

### Vurdering av avvik:

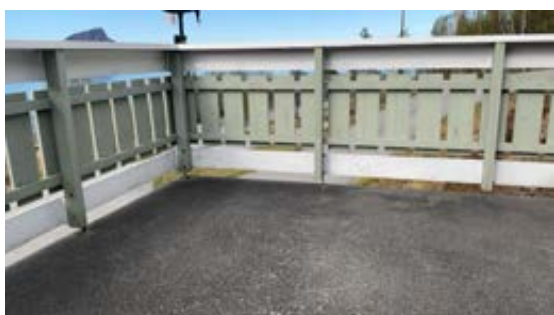
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde (krav er  $> 1,0$  meter) og åpninger (krav  $< 2$  cm på liggende, stående  $< 10$  cm), rekkverk er ikke klatre sikkert.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Bratt midlertidig trapp fra bi inngang, uten rekkverk. Mangler trapp fra altan, bør monter port e.l.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Midlertidig trapp har skjevheter. Mangler port/trapp på altan.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Deler av overflater er fornyet i senertid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er knirk ved dør til bad i gulv.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedringer, av skader.



Det er en del knirk ved dør til bad i h.etg.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag, mellom kjeller og h.etg. Betongdekke på altan. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i h.etg., og er et normalt forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forkomme.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

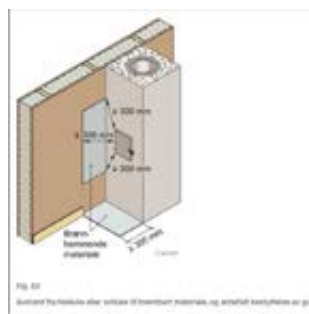
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

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



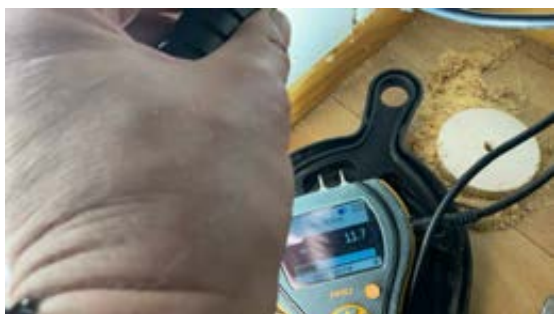
# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktmåling viser ca. 11, mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

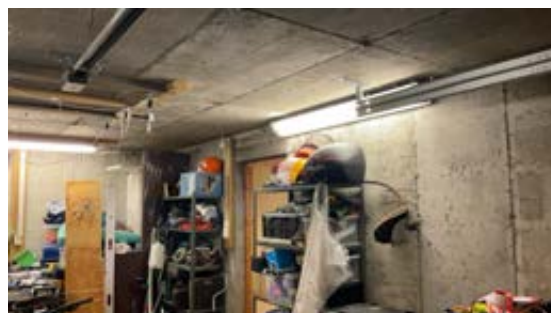
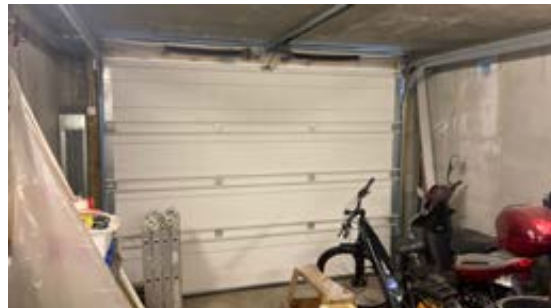
## TG 1 Garasje

### Beskrivelse

Bolig har garasje/verksted/lager på ca. 25m<sup>2</sup> i kjeller. Det er B30, inn fra garasjen til vaskerommet.

Garasje inntil 50m<sup>2</sup> har ikke krav til egen branncelle, men skal utføres med gasstett skille mot andre boligrom. Evt. forbindelse mellom garasje og boligrom skal utføres med sluse. Sluse kan være underordnet rom (vaskerom, bod el.lign), men ikke rom for varig opphold.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM 8,9 M<sup>2</sup>

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Malt betong gulv (Ikke vannnett), plast sluk, fall på ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Betongmur/Baderomspanel på vegger. Rustfritt skyllekar, arb.benk og opplegg for vaskemaskin, veggventil.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Rommet er i daglig bruk og fungerer med dagens bruk. Men en bør ta høyde for renovering, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### KJELLER > VASKEROM 8,9 M<sup>2</sup>

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. vegg mot terreng, og ikke membran. Vegg mot gang/soverom er tørrsone og ikke utsatt for bruksvann og ikke relevant for hulltaking. Ved overflatesøk med Protimeter/Fuktmåler i tørrsone, etter fukt er det ikke påvist

# Tilstandsrapport

avvik ved vår befaring.



## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 8 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på ca. 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer med fall avviket

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår, og smøremembran ny i 2019 med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med sealingbag, badekar og dusj på vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## KJELLER > BAD KJELLER 5,5 M<sup>2</sup>

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hull tatt under trapp. Fuktmåling viser < 7, dvs tørt ved vår befarings

# Tilstandsrapport



## H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater, med LED-downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 8mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist, ca 20 mm ved dørterskel

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport

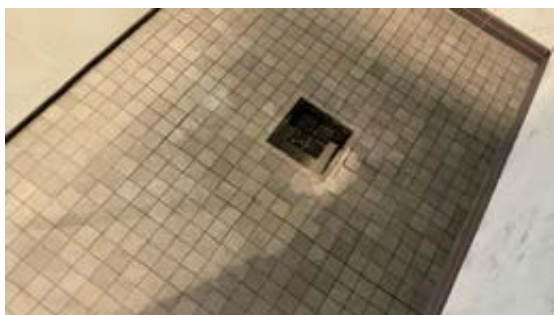
Våtrommet fungerer med dette avviket, på fall.



Fall på ca. 8 mm



Bomfliser i området.



Bra lokalt fall.



Oppkant ved dør på ca. 20 mm.

## H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår, og smøremembran ny i 2020 med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag, og stor dusjhjørne.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



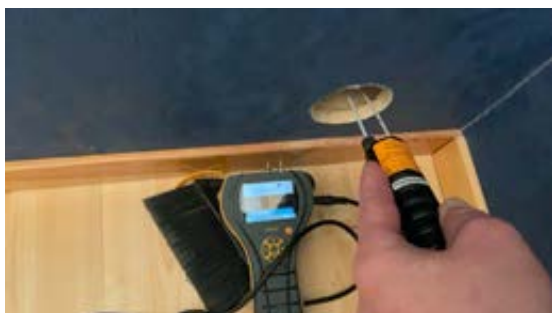
H.ETG. > BAD H.ETG. 9,5 M<sup>2</sup>

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktmåling viser < 7, dvs tørt ved vår befarings

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

H.ETG. > KJØKKEN 13,7 M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning og overskap, med profilerte malte fronter. Ny Benkeplaten er av laminat, med underlimt vask, Kitchenwall på vegg. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vanstoppersystem i benk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport



H.ETG. > KJØKKEN 13,7 M<sup>2</sup>

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vannledninger - 2

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Det mangler tettemuffe.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid, er på rør som ikke er skiftet ved utskifting.

Det er uisolerte lufteør på kaldtloft.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufting bør være isolert for å unngå kondens ved minusgrader.

# Tilstandsrapport



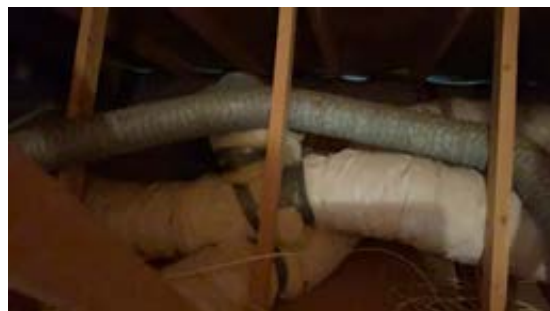
## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TG 1 Varme

### Beskrivelse

Det er installert ny varmepumpe i 2024. Elektrisk, vedfyring, og varmekabler på på deler av boligen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuell utskifting av varmtvannstank, må en iht. gjeldende el-forskrift NEK400:2014. I denne normen er det krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500W eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig, og kan ikke tilkobles via støpsel.



## Tillegg 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger av eldre type med aggregat i bod. Ikke funksjonstestet, forutsetter at den fungerer som den skal.



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringsskap i kjeller og gang og nye automatsikringer. Det foreligger det el-tilsynsrapport, datert: 19.02.2025.

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

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

[www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no)

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installasør, anbefales ca. hvert 5 år.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men på ut zoomet kart er grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter. Eventuelle fjellblotninger er markert som punktsymboler. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1994.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrående terreng mot sørvest. I følge eier er det laget en grøft på baksiden av huset. Fra laveste enden på den grøfta er det lagt et 6 toms rør gjennom plenen, og til grøfta langs veien på nedsiden av eiendommen, nettopp for å lede overflatevann bort fra muren. Dette tiltaket ble gjort samtidig som huset ble bygget. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning 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.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

##### UTVENDIG:

Altaner: Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 2cm på liggende, stående < 10 cm), rekkverk er ikke klatre sikkert.  
TRAPPER: Impregneret tretrapp fra biingangsdør uten rekkverk, manglende trapp der det er åpning i rekkverk på altan.

##### BRANNEKTEKNIISK:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år, må skiftes når eldre.

##### RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017. Boligen ligger nært område for HØY radonfare.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Ved utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger, også på eldre boliger.

# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**229 m<sup>2</sup>/229 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Vindfang, 5 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Gang, 2 Bod, 2 Hall m/trapp, Garasje, Stue, Kjøkken, Kryperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 500 000**

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 5 600 000**

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**

**2 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hakallestranda 467 ,6149 ÅRAM 181 m <sup>2</sup> 2006 4 sov	10-06-2018	2 750 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>14 365</b>
2 Hakallestranda 445 ,6149 ÅRAM 239 m <sup>2</sup> 1997 6 sov	27-06-2019	3 150 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>13 808</b>
3 Hakallestranda 175 ,6149 ÅRAM 104 m <sup>2</sup> 1954 5 sov	10-10-2023	1 350 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>12 500</b>
4 Hakallestranda 143 ,6149 ÅRAM 127 m <sup>2</sup> 1934 4 sov	07-07-2024	1 450 000	<b>1 550 000</b>		1 550 000	<b>12 205</b>
5 Rønnestad 21 ,6149 ÅRAM 139 m <sup>2</sup> 1924 5 sov	07-01-2024	1 290 000	<b>1 245 000</b>		1 245 000	<b>8 957</b>
6 Hakallestranda 255 ,6149 ÅRAM 213 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	25-04-2021	2 190 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>8 920</b>
7 Hakallestranda 727 ,6149 ÅRAM 230 m <sup>2</sup> 1939 6 sov	11-09-2020	1 650 000	<b>1 575 000</b>		1 575 000	<b>6 848</b>
8 Molvika 11 ,6149 ÅRAM 160 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	12-12-2018	950 000	<b>950 000</b>		950 000	<b>5 938</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	10 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	12 500
Forsikring stipulert	Kr.	8 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 690 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 100 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 100 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 600 000</b>
--	------------	------------------

# 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

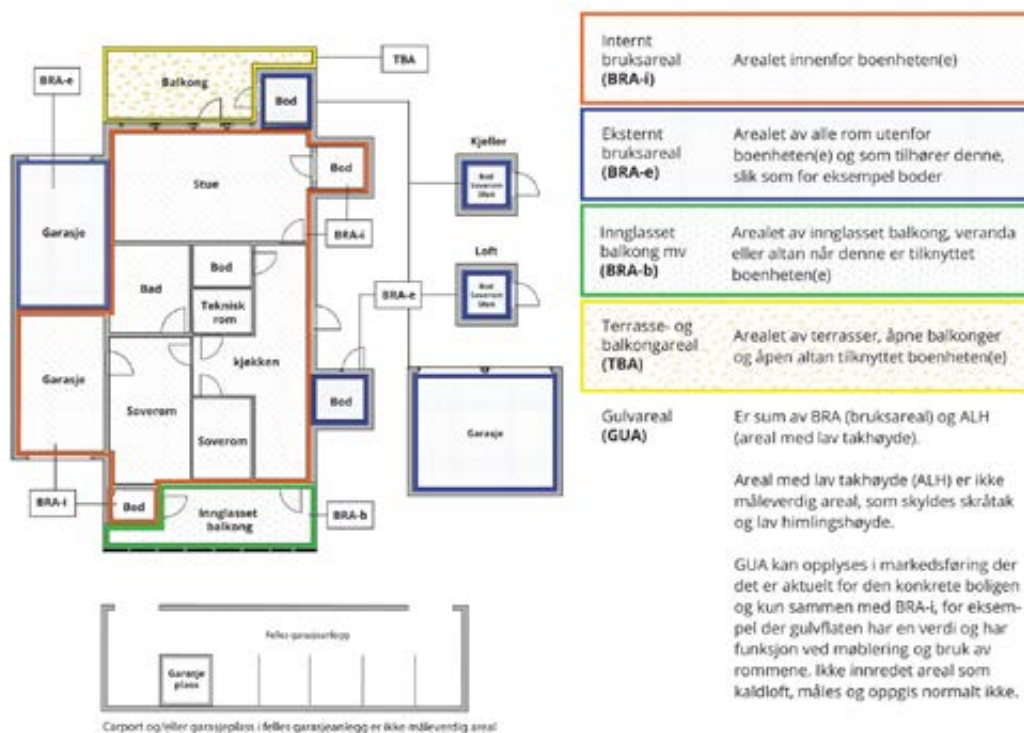
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	124			124	
H.etg.	105			105	48
Kryploft					
<b>SUM</b>	<b>229</b>				<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>229</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang 4,0 m <sup>2</sup> , soverom 10,0 m <sup>2</sup> , vaskerom 8,9 m <sup>2</sup> , bad kjeller 5,5 m <sup>2</sup> , gang 6,9 m <sup>2</sup> , bod 13,6 m <sup>2</sup> , hall m/trapp 17,2 m <sup>2</sup> , bod 2,9 m <sup>2</sup> , soverom 6,7 m <sup>2</sup> , garasje 25,3 m <sup>2</sup> , soverom 16,7 m <sup>2</sup>		
H.etg.	Vindfang 2,3 m <sup>2</sup> , stue 38,7 m <sup>2</sup> , kjøkken 13,7 m <sup>2</sup> , soverom 12,7 m <sup>2</sup> , soverom 10,2 m <sup>2</sup> , bad h.etg. 9,5 m <sup>2</sup> , gang m/trapp 16,9 m <sup>2</sup>		
Kryploft	Kryploft		

### Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger datert xx. i boligens FDV-dokumentet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Noe oppussing av eier.

## 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.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	186	43

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Jonvar Magne Nystøl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	148	49		0	1020.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandvika 4

### Hjemmelshaver

Nystøl Jonvar Magne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med garasje, med fin beliggenhet like innenfor det mektige Stadhavet og Vestkapp. Her kan en nyte sol til siste stråle før ho dukker ned i havet. Eiendommen har ligg bare gangavstand fra Sandviksanden som er et ynda utfluktsmål med krittkvit badestrand der en får sydlandske følelser. Og nærhet til Hakallegarden. Eiendommen ligg flott til med kort veg til turopplevinger både i fjøre og på fjell. En kan mellom anna nytte seg av turvegen som går over fjellet til Sørbrandal. Et flott utgangspunkt bare vel 2 timer fra Ålesund, 1 time fra Volda, Ørsta, Ulsteinvik, Fosnavåg, Selje, Eid og Måløy.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Planidentifikasjon 1511001, Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Arealbrukstatus: Nåværende, Områdenavn B27.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sørvest. Det er opparbeidet hage med plen og beplantning. Det er gruset tilkomst til boligen, med parkeringsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig, og har status som tatt i bruk, den 25.07.1996., med 1 boenhet/er iflg. eiendomsregistret.

### Kommuneplan

Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 27.3.2014.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026	Egenerklæring til meglerfirma	Gjennomgått		Nei
Eier	20.04.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	20.04.2026	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.04.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.
2	24.04.2026	Retta punkt som ikke skal være med.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 omsluttede 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 gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NV6390>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0023/26	
Selger 1 navn	
Jonvar Magne Nystøl	
Gateadresse	
Sandvika 4	
Poststed	Postnr
ÅRAM	6149
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nye vindu i karnapp i stue 2022. Utført med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Takstein ble i 2015 rengjort, impregnert og malt to strøk. Utført av Norsk Takfornyning Møre AS

Arbeid utført av

Norsk Takfornyning Møre AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonvar Nystøl	7c62f49fbb1bf05f1557305 f3b514027b96e0755	20.04.2026 11:53:17 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





Vanylven kommune

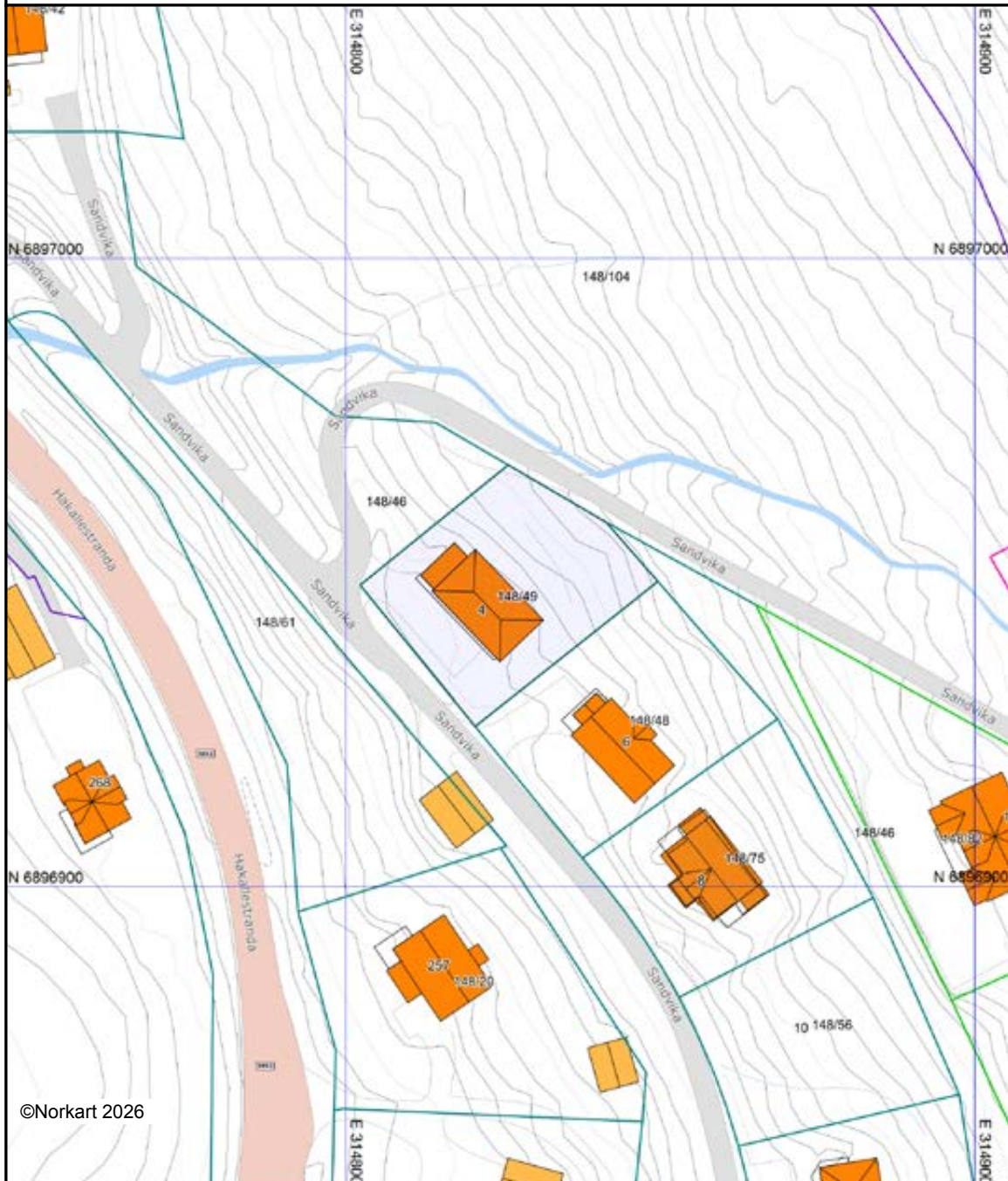
## Grunnkart

Eiendom: 148/49  
Adresse: Sandvika 4  
Dato: 17.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



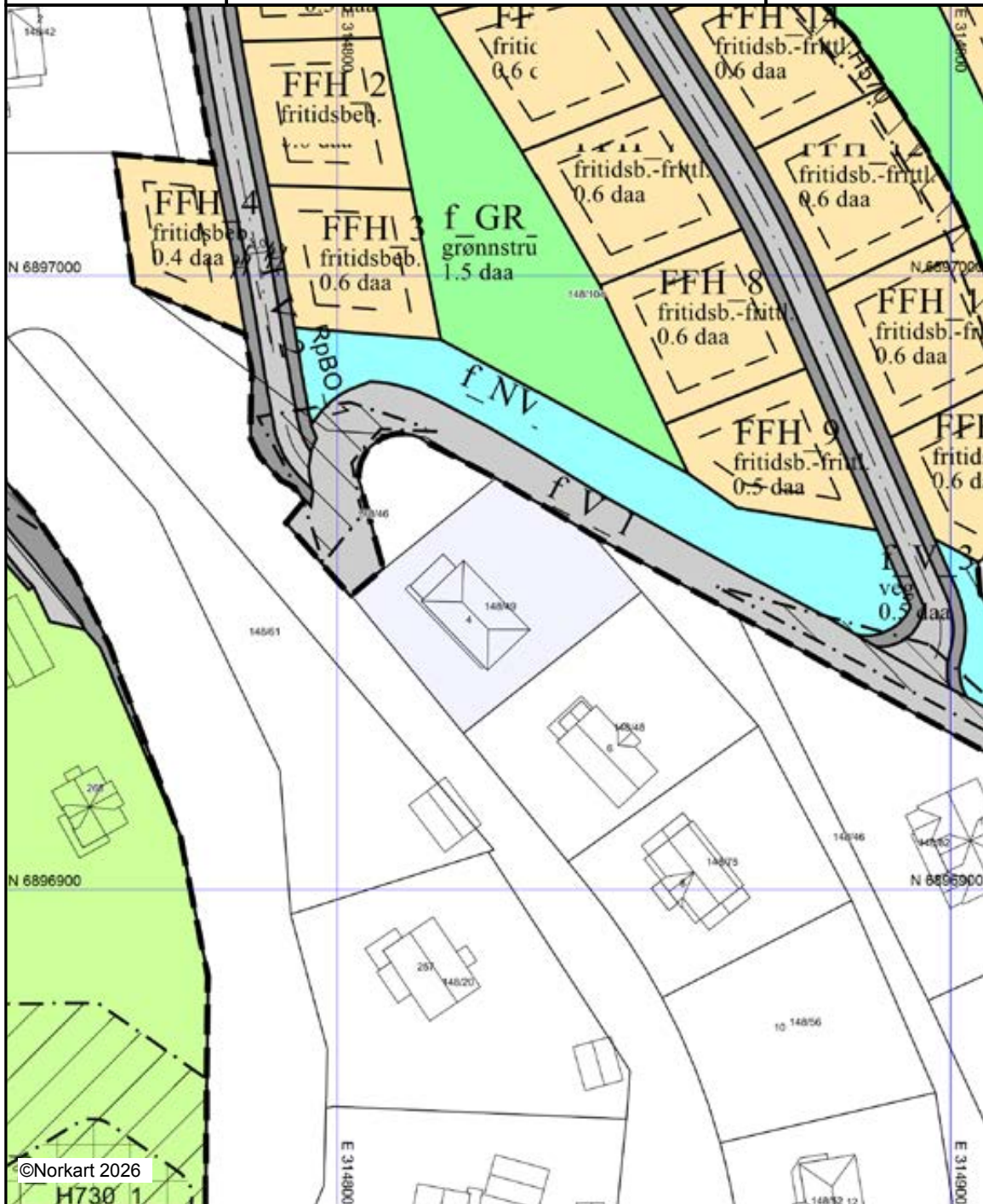
Vanylven kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 148/49  
Adresse: Sandvika 4  
Utskriftsdato: 17.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

	<b>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</b> Fritidsbuseiendom - frittliggjende
	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b> Veg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</b> Grøntstruktur
	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril</b> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</b> Naturområde i sjø og vassdrag
	<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</b> Sikringsone - Frisikt
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø
	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b> Sikringssonегrense
	Angittomsyngrense
	Bandleggingsgrense noverande
	<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</b> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Målelinje/ avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift breidde
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



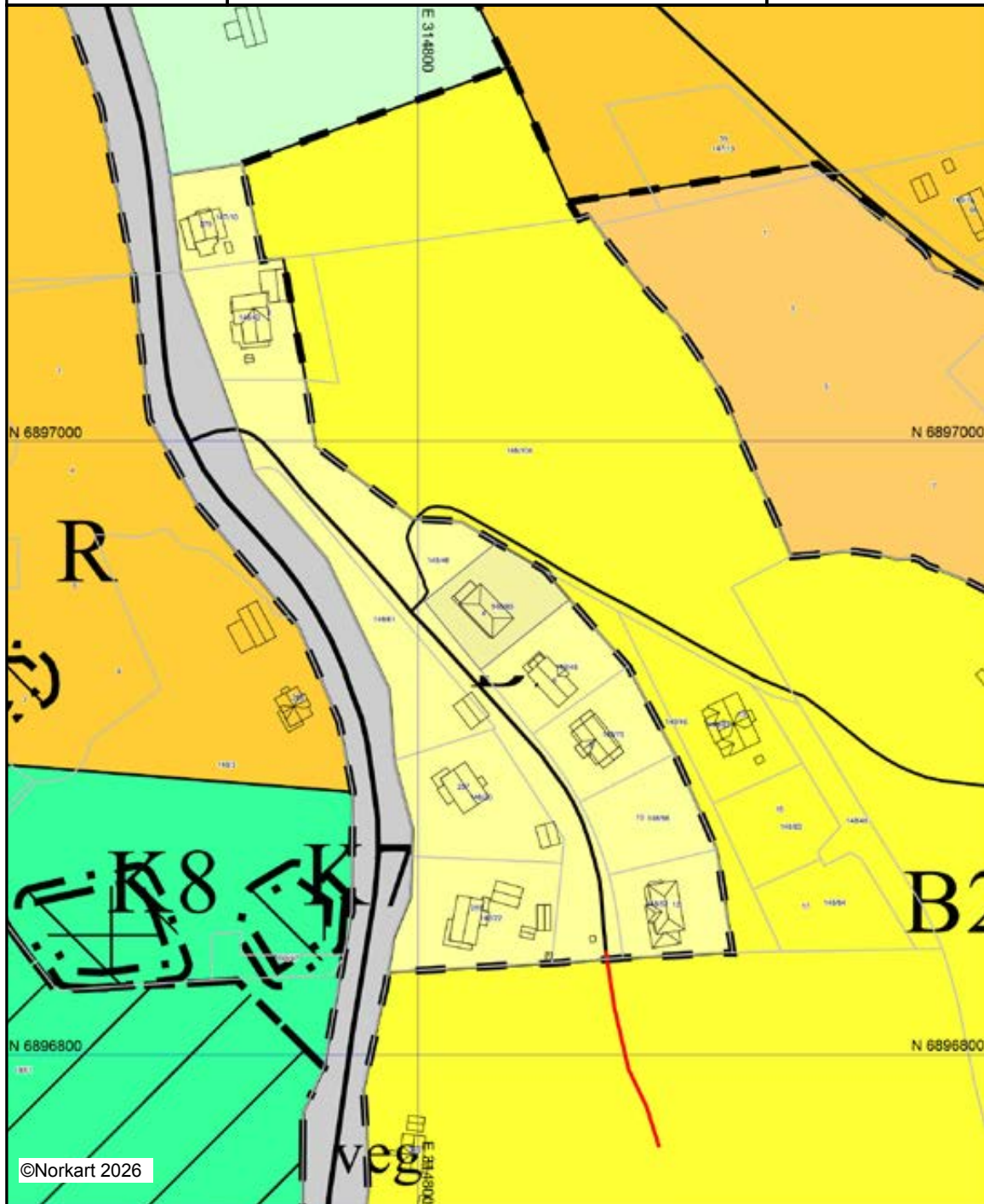
Vanylven kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 148/49  
Adresse: Sandvika 4  
Utskriftsdato: 17.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring




### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20*

-  Bustader - eksisterende
-  Bustader - nytt
-  Fritidsbusetnad - eksisterende
-  Fritidsbusetnad - nytt




### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Køyreveg - eksisterende

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft*

-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal for spredde bustader, fritidsbygr
-  LNFR-areal for spredde bustader, fritidsbygr





### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11*

-  Sikringszone - Andre sikringssoner
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - eksis









### *Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §11)*

-  Føresegningsområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)*

-  Sikringssonегrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - eksisterende
-  Samleveg - nytt
-  Samleveg - eksisterende
-  Tilkomsveg - eksisterende
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



# Nabolagsprofil

Sandvika 4

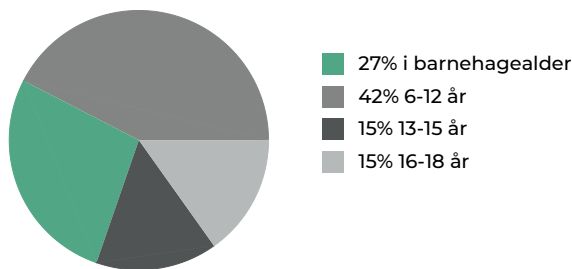
## Offentlig transport

🚶 Sandvik brua Linje 395	7 min 🚶 0.6 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	1 t 39 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 31 min 🚶

## Skoler

Fiskå skule (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser	13 min 🚶 14.5 km
Myklebust skule (1-10 kl.) 127 elever, 10 klasser	23 min 🚶 26.4 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 28 min 🚶 38.7 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	1 t 34 min 🚶 45.2 km

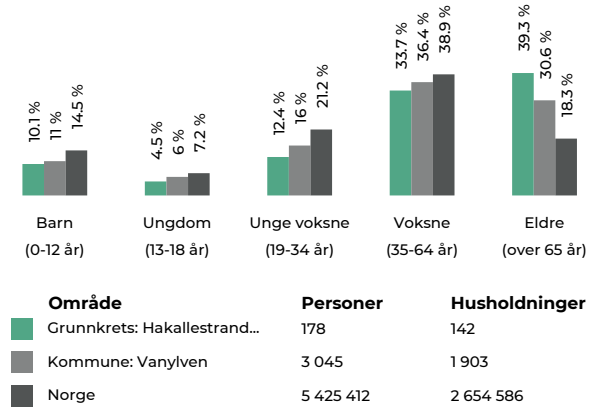
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

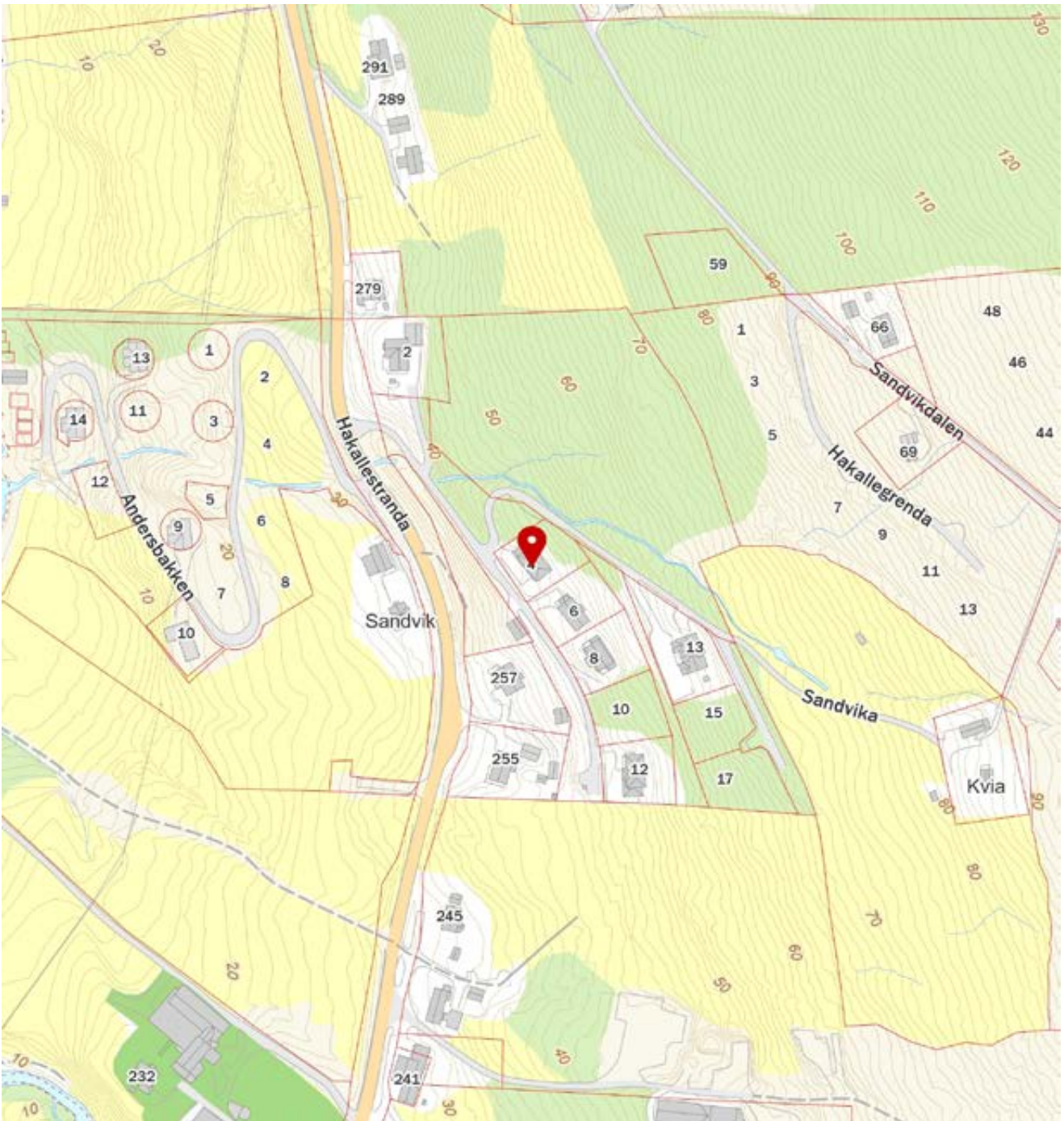
Solsikka barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 🚶 14.4 km
Syvde barnehage (1-5 år) 32 barn	23 min 🚶 26.3 km
Hauemarkja barnehage (1-5 år) 50 barn	1 t 3 min 🚶 11 km

## Dagligvare

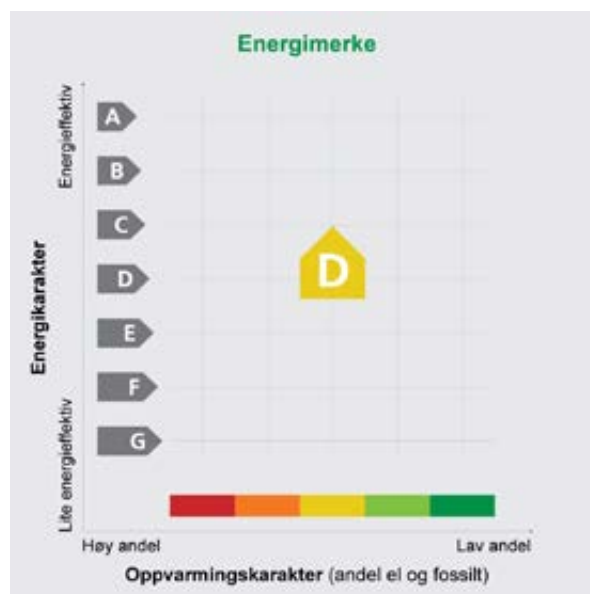
Joker Åram PostNord	21 min 🚶 1.9 km
Spar Fiskåbygd	12 min 🚶

## Sport

🏀 Åram barne Aktivitetshall, fotball	6 min 🚶 6 km
🏀 Fiskåbygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 🚶 14.5 km
🚴 Gjerdsvika Treningssenter	1 t 19 min 🚶



Adresse	Sandvika 4
Postnr	6149
Sted	ÅRAM
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	148
Bnr.	49
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	10175747
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1443913
Dato	28.09.2022



Innmeldt av Jonvar Nystøl

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 1994

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 200

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Balansert

**Detaljering varmesystem:** Lukket peis eller ovn



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandvika 4  
Postnr/Sted: 6149 ÅRAM  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 28.09.2022 22:21:29  
Energimerkenummer: A2022-1443913  
Ansvarlig for energiattesten: Jonvar Nystøl  
Energimerking er utført av: Jonvar Nystøl

Gnr: 148  
Bnr: 49  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 10175747

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 4: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

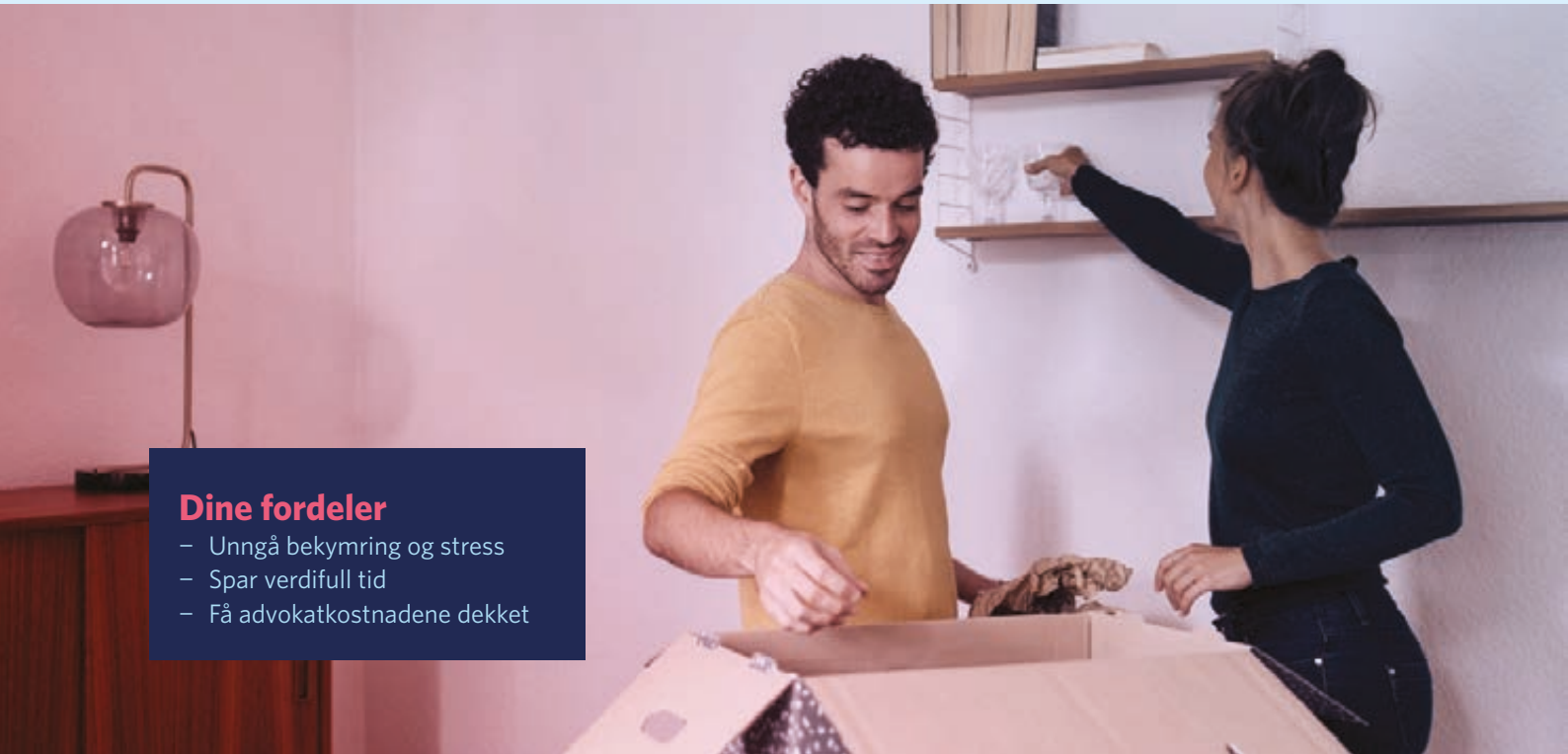
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

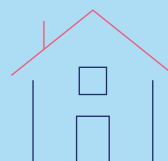
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0023/26

Adresse: Sandvika 4, 6149 ÅRAM, gnr. 148, bnr. 49 i  
Vanylven kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato 24.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)