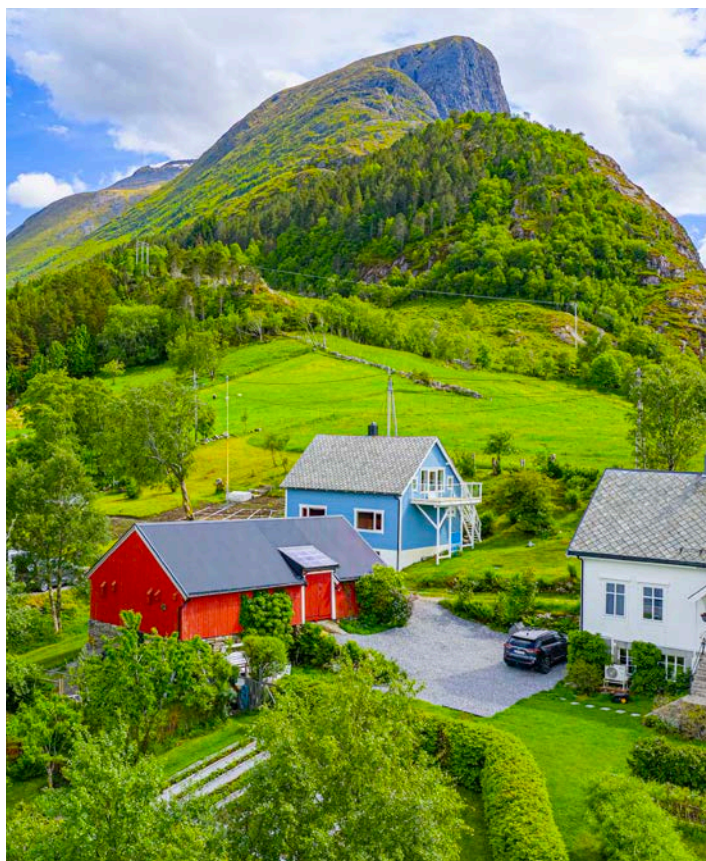


Rovdestranda 47

ROVDE

notar



Prisantydning Kr. 2 190 000,- Boligtype Småbruk BRA-i/BRA Total 100/143 kvm
Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Rovdestranda 47

Småbruk med en idyllisk beliggenhet |
Våningshus, driftsbygning, seterhus og
naustmurer fra naust fjernet i 2025 | Jakt

Adresse	Rovdestranda 47 6141 ROVDE
Prisantydning	Kr 2 190 000,-
Omkostninger	Kr 73 740,-
Totalpris	Kr 2 263 740,-
BRA-i/BRA Total	100/143 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1920
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Rovdestranda 47!

Småbruk beliggende på Rovde i Vanylven. Søker du et småbruk med en fin beliggenhet med nærhet til sjø og fjell, et rolig område og med jaktrett? Da bør du sjekke det her flott bruket med en koselig og innbydende bolig, en godt vedlikeholdt driftsbygning, et litet seterhus beliggende for seg selv og naustmurer der det stod et naust i 2025. Høres det ut som noe for deg? Ta da kontakt med megler i dag!

Et småbruk der din småbruksdrøm kan bli sann.
Boligen går over tre etasjer og inneholder blandt annet tre soverom, badерom, vaskerom, åpen stue/kjøkken løsning. Du får også en romslig altan med gode solforhold. Driftsbygningen går over tre etasjer.

Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 Volda



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF/Partner
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	26
Vedlegg	29
Budgivning	117

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 på Syvdsnes i Vanylven kommune, med nærhet til fylkesvei 652. Det er ca. 12 km til Syvde og ca. 24 km til kommunesenteret Fiskå. Fra eiendommen er det flott utsyn over fjorden. Tunet er plassert i en klynge med naboeiendommene, og området har normalt gode sol- og utsynsforhold.

Eiendommen har del i hjortejakt, organisert i fellesskap med naboer, og det finnes produktiv skog på eiendommen. Den dyrkede jorden er delvis drevet av naboer og brukes til beite.

ADKOMST

Eiendommen ligger på Syvdsnes i Vanylven, like ved fylkesvei 652. Det er cirka 12 km til Syvde og cirka 24 km til kommunesenteret Fiskå. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rovdestranda 47, 6141 ROVDE

OPPDRAKSNUMMER

3-0090/26

SELGER

Petra Van Schaick

MATRIKKEL

Gårdsnummer 121, bruksnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Vanylven kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

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 192.864 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Boligen ligger i skrånende terreng og rundt boligen er det opparbeida med plen, beplantning/busker.

Eiendommen er registrert med:

Fulldyrket jord daa 21,6

Innmarksbeite daa 27,6

Skog av høy bonitet daa 40,9
Skog av middels bonitet daa 12
Uproduktiv skog daa 1,3
Åpen jorddekt fastmark 8,3
Åpen grunnlendt fastmark daa 79,9
Bebygd, vann, bre daa 1,7
Sum arealer: daa 193,1 jf. NIBIO kartdata 11.06.2026.
Det her fordelt på 6 teiger/parseller.

Eiendommen har jakt- og fiskerett. I følge opplysninger fra revkirent har bruket de siste åra hatt rett til 1 dyr som andel av felles kvote på hjort.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.05.2026. utført av Karl Anders Bjørddal.

BYGGEÅR

1920

BYGGEMÅTE

Eiendommen inkluderer en driftsbygning fra rundt 1950-1960, som er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen består av en kjeller, som hovedsakelig er en gjødselkjeller, samt en fjøsetasje og en låveetasje. Konstruksjonen har en saltaksform med takteking av eternitt, hvor det er observert lysinnslipp og skadet takteking. Et overbygg har vegger kledd med korrugerte metallplater og stående bordkledning. Ytterveggene i fjøsetasjen og gjødselkjelleren består av murte og støpte konstruksjoner. Det er en låvebru i betong. Bygningen har malte låvedører med stabelhengslar og en innfelt gangdør, samt malte trevinduer. Noen åpninger er dekket av plater.

Et sæterhus, oppført rundt 1900, er også en del av eiendommen. Bygningen er gammel, med lav standard og stort vedlikeholdsetterslep. Den er delvis utført i natursteinsmur og delvis med vegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak med sperrer, taktro av trebord og takteking hovedsakelig av takpapp. Et enkelt overbygg på den ene gavlen har overflater av metallplater. Bygningen har malte trevinduer, en enkel dør og en stålrørspise.

Det finnes også murer etter et naust som ble revet.

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent. Fundamenteringen består av en grunnmur i natursteinsmur som er utvendig pusset og malt, med innslag av sparestein, betong og murstein. Tilbygget har en grunnmur av leca/lettklinker som er utvendig slemmet og delvis malt.

Det er ikke mottatt informasjon om utvendig drenering, men basert på byggeåret antas det at en eventuell drenering avviker betydelig fra dagens standarder.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av tømmer og bindingsverk, med utvendig liggende bordkledning som ble fornyet etter 2018. Takkonstruksjonen er et saltak med sperrekonstruksjon og taktro av trebord. Taket er tekket med skifertakstein, mens tilbygget har steinbelagte metallplater.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takrennene er i metall, uten overbånd, og det er også beslag og pipekledning i metall. Hovedtaket mangler takrennebeslag. Nedløpsrørene er ført ned i grunnen og delvis videre i plastrør.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Gulvet i tilbygget er av betong på grunn, mens grovkjelleren har et

betonggulv som antas å være uten fuktsperre og isolasjon.

VINDUER/DØRER

Boligen har PVC-vinduer med isolerglass i hovedetasjen og på loftet, datert etter 2018. I kjelleren er det eldre, malte trevinduer med isolerglass. Ytterdørene inkluderer en nyere malt hoveddør, en PVC-balkongdør og en enkel, malt kjellerdør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

En veranda i trekonstruksjon med rillet terrassebord og rekkverk i glass og metall ble bygget på loftet etter 2018. Eiendommen har en betongtrapp med metallrister som leder til hovedinngangen, samt en tretrapp som fører opp til verandaen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Rust er observert på mønebeslag og pipebeslag.
- Det er stedwise svanker og vridninger på takrennene.
- Metallbånd over pipeledning indikerer mulig provisorisk utbedring av skade.

Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Avvik lufting gjelder på deler av husets vegger, som deler av gavler og deler av sørside.
- Veranda er festa direkte mot bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjenning, tørk, vedlikehold etc.

Vinduer

- Kjellervinduene er værslitte og har høy alder. Det mangler beslag i underkant, noe som normalt ville blitt utført i dag. Et av kjellervindua viser tegn til å kunne være punktert.
- Det er også enkelte sprukne vinduslister på nyere vindu.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innfestingen mot vegg kan være underdimensjonert eller skjult bak bjelkelaget, noe som gir usikkerhet om bæreevne og utførelse.
- Det er registrert groedannelse og værrelatert slitasje på konstruksjonen.

Utvendige trapper

- Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm.
- Det er store åpninger i rekkverket.
- Åpningene mellom trinnene er målt til 16-17 cm.

INNENDIG

Andre innvendige forhold

- Eier har opplyst om forekomst av mus på loft, muselort er observert på kryploft.

VÅTROM

Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er målt fukt fra undersiden i synlig del av bjelkelaget, med en fuktkvote på ca. 25 %. Dette kan også ha sammenheng med forhold knyttet til andre bygningsdeler, jf. "rom under terreng".

Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Det er ikke brukt bunnprofil mellombaderomsplater og sokkelflis, eier opplyser at det ikke er kubba/lagt inn spikerslag mellom stendere.
- Listverk rundt vindu er utvendige kledningsbord m/fals.

Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Fuktsøk i dusjonen indikerer forhøyede fuktverdier i baderomsplaten.
- Det er målt fukt fra undersiden i synlig del av bjelkelaget, med en fuktkvote på ca. 25%. Dette kan også ha sammenheng med forhold knyttet til andre bygningsdeler, jf. "rom under terreng".

KJØKKEN

Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

- I hovedsak det normal bruksslitasje, men det er også observert avvik som:
- Det er avvik i form av manglende forbindelse/feste mellom to av benkeplatene (svikt i skjøt).
- Det er også enkelte mangler ved fugene.

Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det er montert utekran uten selvdrenerende løsning/vannutkast. dette medfører at vann kan fryse. Det er stoppekran i badet, som muligens er knytt til utekrana, men selv ved stenging av denne, vil vann stå i røra ut til krane.
- Det er brukt rørtyper som ikke er egna til innbygging jf. gjeldende regelverk.

Avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Alder gjelder deler av røropplegget.
- Se også eget avvik knytt til røropplegg for toalett.

Varmtvannstank

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Tanken står på pallestabel, vedr. rørtilkobling (egeninnsats), se eget punkt.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

- Ubehandlet Leca er observert innvendig.
- Alder og type mur tilsier at det vil kunne oppstå bevegelser og endringer over tid, slik at utbedring av sprekker og riss vil bli nødvendig. Enkelte slike sprekker/riss ble påvist på befaringsdagen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Alder i kombinasjon med målte fuktverdier og synlige tegn på kryplofta, tilsier at bygningsdelen gis tilstandsgrad 3 med anbefaling om omlegging av skifer.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Fra utvendig side er følgende observert:
- Noe svanker/nedbøyning på taksidene.
- Overmalt taktro som viser tegn til mulig fuktskade, inkludert motthull/hull etter borebille og noe tegn til mykning i trevirket.
- Besiktiget fra luker i soverom og på stue/kjøkken:
- Motthull/tegn til aktivitet fra skadedyr, boremel er observert.
- Fuktskjolder på taktro, målt fuktkvoteprosent enkelte steder rundt 19%, andre steder over 20%.
- Det er ikke dampspærre mellom innredede rom og loft, og lukene er ikke tette. Manglende dampspærre øker risikoen for fuktproblemer i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i det kalde loftsrommet og kondensere.
- Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.
- Stedvis fukt- og råteskader på taktro.
- Ingen vindspærre over isolasjon. Per i dag er kryploftet lite ventilert, og dette blir særlig aktuelt når/om lufting utbedres.
- Muselort observert.

Takkonstruksjon/Utvendige deler

- Toppbord med delvis avslitt maling.
- Stedvis synlig værslitasje og parti med fukt/råte-skade på utvendige deler som vindskier på hovedtaket.

Dører

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

INNENDIG

Overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- De oppussa/oppgraderte delene har i stor grad tilstandsgrad 1 normal bruksslitasje, og tilstandsgrad 2 med stedvis med enkelte overflateskader, gjenstående arbeid eller arbeid som har tegn til ikke fagmessig utførelse (egeninnsats)
- Eier opplyser at i soverom mot vest i hovedetasje er det hull/åpning i gulvoverflate (tilstandsgrad 3), etter tidligere påvist fukt/råteskade i vegg, gulv er provisorisk utbedra.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Tegn til aktivitet fra borebille/mott i bjelkelaga og i gulvbord.
- Stedvis rystelse fra gulv/bjelkelag.

Rom Under Terreng

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Eier opplyser om at det tidvis og avhengig av vær/nedbør, trenger vann inn i kjeller.
- Det er påvist råteskadd trevirke i kjeller.

VÅTROM

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke sluk i rommet, og det er ikke etablert tettesjikt (det er gulvbelegg, men uten oppkant).
- Toalettet mangler lekkasjesikring.

Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist 4-5 mm motfall fra gulv ved dør til sluk.
- Det er fuga striper på skrått fra vegger i dusjnise til slukrenne, antagelig for å lede vann mot sluk å unngå at bruksvann fra dusj ledes utover gulvet.
- Påvist riss i fuge mellom gulv og sokkelflis
- Variasjon i fugebredde.

Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

- Rommet har ingen ventilasjon

SPESIALROM

Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring for innbyggingssisterne.
- Utførelsen er ikke fagmessig, blant annet er rørføringer ikke dimensjonert med tilstrekkelig kapasitet for ordinær bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- I følge eier lekker det vann inn i kjeller i perioder med regn.

Terrengforhold

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2024ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Ufaglært

Beskrivelse: Badet er helt nybygget

Punkt: 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Arbeidet utført av: Ufaglært

Beskrivelse: Alt fornyet

Punkt: 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved langvarig nedbør

Punkt: 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vestsiden hadde tidligere lekkasjer. Husets eksteriør ble totalrenovert i 2018

Punkt: 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innerveggene er skjeve

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus, mugg

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

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

Arbeidet utført av: Tussa

Beskrivelse: Elektrisk arbeid installert delvis av meg selv og delvis av Tussa. Alt koblet til Tussas nye sikringsskap

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee

Punkt: 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

Arbeidet utført av: Ufaglært

Beskrivelse: Kjøkken trent

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

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

Arbeidet utført av: Shikkarkokken John sangen

Beskrivelse: Baljkkong laget

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, kjøkkenet er blitt omgjort til badrom. Nye kjøkkennet er nå ovenpå

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Boligen har luft-til-luft varmepumpe. I følge eier installert 2022, utedel merka 2019. Det er bygd enkelt tak over utedel.

2021:

- Bygd nytt bad, utført som egeninnsats jf. eier
- Betydelig oppgradering og fornying av el.installasjon, dels utført som egeninnsats, kontroller av installatør, jf. eier.
- Kjøkken etablert på loft i åra etter 2021, egeninnsats, jf. eier.
- Betydelig innvendig vedlikehold og oppgradering i åra før og etter 2021, fortsatt med noe gjenstående arbeid, jf. eier.
- arbeid utført av Tussa installasjon herunder kontroll av installasjon, tilkobling av kabling lagt av eier, faktura datert 31.08.2021 – Samsvarserklæring er ikke mottatt takstmann for disse arbeida.
- Betydelig utvendig vedlikehold i åra før og etter 2021, dels med nyere kledning, skifta de fleste vindu, bygd veranda etc, jf. eier.

2018:

- Våtrommet er i følge eier laga til i åra etter 2018
- Varmtvannstanken er på ca. 113 liter. Opplyst skifta etter 2018. Fast elektrisk tilkobling ihht., gjeldende forskrift.
- I følge eier er anlegget i all hovedsak fornya i åra etter 2018, men på grunn av bygningens alder må en legge til grunn at det også vil være en del eldre komponenter.
- arbeid utført av Berget elektro og linjebygg AS, datert 13.04.2018
- I følge eier er veggene kledd på ny etter 2018. eier opplyser at det blei lekta ut 98 mm og lagt 100 mm isolasjon i forbindelse med arbeida.
- Boligen har PVC vinduer med isolerglass i hovedetasje og loft, fra åra etter 2018/merka 2018(stikkprøve loft).
- Det er bygd veranda på loft etter 2018. Trekonstruksjon med bjelkelag. Rilla terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommunedelplan datert 27.03.2014, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal, spredde bustader – nytt.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 172 906 m2

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 1 080 m2

Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Delareal 1 080 m2

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnLandskap

Delareal 144 932 m2

KPHensynsonenavnSkredfare

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 71 759 m²
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnFriluft

Delareal 18 876 m²
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnLNF A 1

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe og elektrisk gulvvarme på badet. Vedovn på stue, kjøkken, i gang og på soverom.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på biloppstillingsplass på tomten

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området, jf. eieropplysninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. I følge eier er kunnskapen om utvendige røranlegg svært begrenset/usikre opplysninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet, men det her gjelder kun hvis kommunen ikke pålegger personlig boplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. 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 bodet, 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. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningssmyndighetene 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 dette.

Det foreligger godkjente tegninger av driftsbygning som stemmer overrens med dagens bruk. Låven er ikke med i tegninger.

RADONMÅLING

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.

Selgeren oppgir at det er ikke foretatt radarmåling

INNHold

Eiendommen går over tre plan og inneholder:

Hovedetasje:

BRA-i 60 kvm: Vindfang, vaskerom, bad, 2 soverom og 2 ganger

Loft:

BRA-i 40 kvm: Stue/kjøkken, soverom, toalettrom og trapperom

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 43 kvm: 2 boder

Driftsbygning: Bygningen er med kjeller(hovedsak gjødselkjeller), fjøs og låveetasje.

Sæterhus: Et rom.

Naustmurer: Kun dels murer igjen av bygget.

STANDARD

ENEBOLIG – INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet på loftet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er plassert under skråtak og har dels lav høyde. Det er utsparing og plass for oppvaskmaskin, og kjøleskap og frysenskap er plassert under benkeplaten. Kjøkkenet har en induksjonstopp i bordmodell montert over benkeplaten, og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

– Bad

Badet i hovedetasjen har flislagt gulv, baderomsplater på veggene og synlige trebord og bjelker i taket. I følge eier er det elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med dusjnise med forheng, servantinnredning, speil og veggskap. Det er en slukrenne i gulvet. Badet har ingen ventilasjon annen enn ved åpning av vindu.

– Vaskerom

Vaskerommet i hovedetasjen er opplyst å være laget til etter 2018 som egeninnsats. Rommet har gulvbelegg, malte plater og malt tømmervegg, med synlig bjelkelag og gulvbord fra etasjen over i taket. Det er utstyrt med veggmontert toalett og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I følge eier har rommet ikke tettesjikt eller sluk.

– Toalettrom

Toalettrommet på loftet er bygd opp av eier, som opplyser at toalettet kun er for flytende. Rommet har ingen ventilering.

OVERFLATER

Gulv: Flis, gulvbelegg og malt trebordsgulv.

Vegger: Tapet, malte plater, panel-imiterte plater, trepanel og synlig tømmerkonstruksjon.

Himling: Malte plater, trepanel, synlig bjelkelag og gulvbord for etasjen over. I enkelte rom er det montert lydabsorbenter i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

– Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast/alu-pex eller lignende. Stengeventil er plassert i grovkjeller. Det er montert utekran uten selvdrenerende løsning. Rørarbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

– Avløpsrør: Avløpsrør er av plast over kjellernivå. I kjellergulvet er det eldre typer, antagelig keramiske rør.

– Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vindu, samt periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 113 liter og er opplyst skiftet etter 2018. Den har fast elektrisk tilkobling.
- Andre VVS-installasjoner: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe. Utedelen er merket 2019, og i følge eier ble den installert i 2022.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert bak en skapdør på loftet og er fornyet med automatsikringer. Anlegget har skjult og synlig kabling. I følge eier er det elektrisk gulvvarme på badet.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

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.

Selger er åpen for dialog før/etter salg angående løsøre, hvitevarer og inventar.

AREALER

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 43 m² 2 boder

1. etasje

BRA-i: 60 m² Vindfang, vaskerom, bad, 2 soverom og 2 ganger

2. etasje

BRA-i: 40 m² Stue/kjøkken, soverom, toalettrom og trapperom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Våninghus

Boligens takhøyder er dels lavere enn dagens standard. På loft er det målt (stikkprøver) ca 2,22-2,25m, samt skråtak. I kjeller er det målt takhøgder som er noe over 1,9 m, dels med bjelker som går under dette.

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Det er varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Videre er det natursteinsmur i kjeller, med naturlige variasjoner. I de andre etasjene er det forhold som innfora vegger på deler av areala, delvis ikke-måleverdige areal (toalettrom loft). Det er derfor hefta noe usikkerhet til arealet for denne boligen. Skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

Driftsbygning

Omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger og inkluderer bruttoareal i kjeller med et enkelt verkstedrom samt gjødselkjeller på øvrig del.

Sæterhus

Areal ut fra mottatte mål fra kontaktperson: 6,85x2,5 m.

Naustmurer

Bruttoareal omkransa av murer er ca 40 m², omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger. Det er ingen stående bygning per i dag.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 190 000,-

VERDITAKST

Kr 2 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 351,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Alle innbyggere som mottar kommunale avgifter i Vanylven kommune kan gi beskjed dersom de ønsker faktura månedlig, kvartalsvis eller per halvår.

Kommunale gebyr er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyr fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke til samla gebyr for en eiendom for et år, før året er omme. Denne rapporten slår sammen summen fra året før, med summen fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha ei prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 189 044,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 54 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 73 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 263 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker

etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1511/121/2:

26.08.1878 - Dokumentnr: 900034 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1912 - Dokumentnr: 900074 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1926 - Dokumentnr: 900005 - Erklæring/avtale

om skogplanting.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1949 - Dokumentnr: 60 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1951 - Dokumentnr: 881 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1952 - Dokumentnr: 1449 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver

Søvdnes Vassverk.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2018 - Dokumentnr: 748104 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1511 Gnr:121 Bnr:15

09.05.2018 - Dokumentnr: 748104 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1511 Gnr:121 Bnr:15

09.05.2018 - Dokumentnr: 748104 - Bestemmelse om brensel/ved

Rettighetshaver: Knr:1511 Gnr:121 Bnr:15

Dokumentnr: 901043 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

25.09.1877 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:121 Bnr:3

11.01.1949 - Dokumentnr: 55 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2004 - Dokumentnr: 3490 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 1511 Gnr: 121 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:
bnr.10 får tillagt 40m2 frå bnr.2

23.04.2018 - Dokumentnr: 682340 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:121 Bnr:15
Elektronisk innsendt

GRUNNBOKSDATO
10.06.2026

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
28.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: ls@notar.no
Mobil: 451 30 869

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Småbrukstillegg	kr. 15 000,- (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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 bygningsfagkyndig 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 kjøp 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Boplikt kan pålegges fra kommunen.

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 dekningsalg 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Landbrukstakst
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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.

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.

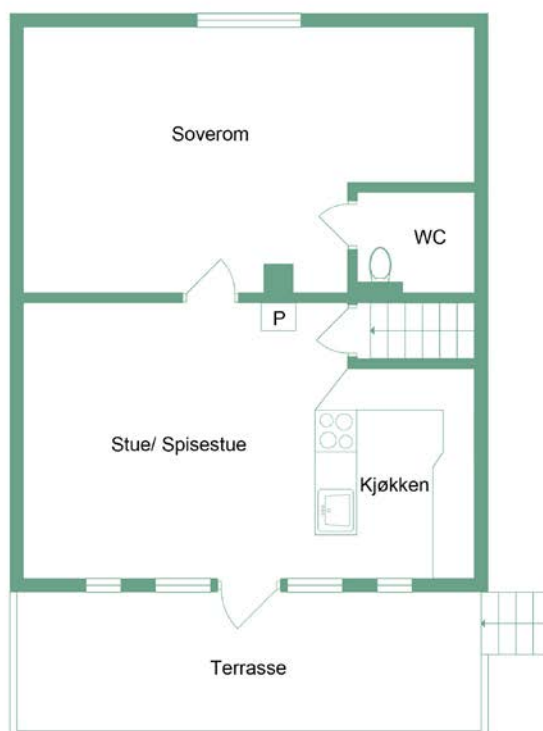
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger 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.

Plantegning hovedetasje



notar

Rovdestranda 47

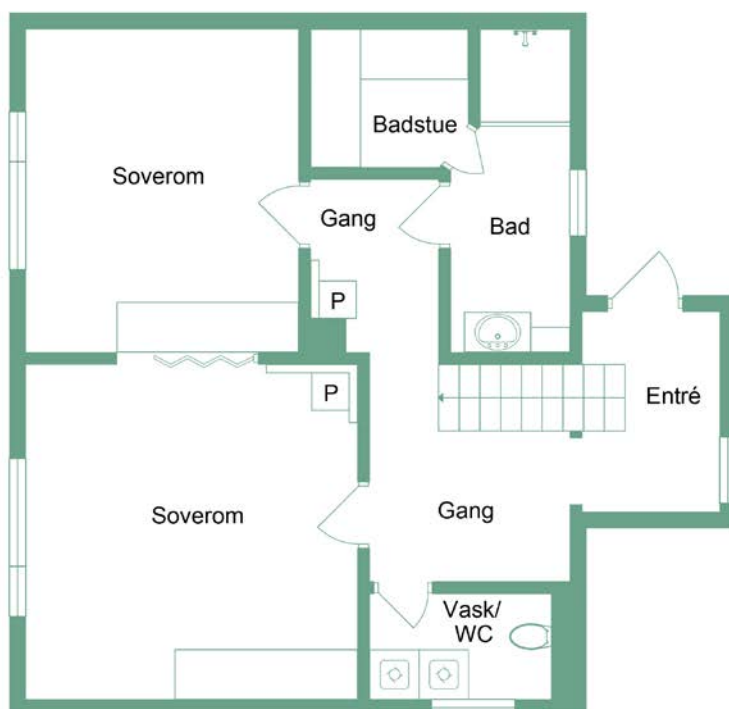
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning første etasje



notar

Rovdestranda 47

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

ROVDESTRANDA 47

- Tilstandsrapport
- Landbrukstakst
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

 Våninghus
 Rovdestranda 47, 6141 ROVDE
 VANYLVEN kommune
 gnr. 121, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 21552-1301

Eiendomsverdi ref nr: AD1735

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



møretakst

NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan på småbruk på Syvdsnes i Vanylven, kjeller er med utvendig tilkomst. Det er veranda i tilknytning til boligen.

Overflater fra byggeår og med betydelig oppgradering og påkostning gjort i åra etter 2018.

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

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

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

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

Denne tilstandsrapporten er et vedlegg til Verditakst landbrukseieendom (se egen rapport med oppdragsnr 21552-1302). Tilstandsrapporten gjelder bolighuset, og må sees i sammenheng med verditakst landbruk. For andre bygninger se verditakst landbruk.

Våninghus - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Tilbygg med steinbelagte metallplater. Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon. Hovedtak med taktro av trebord. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, dels med loddbord, dels med kledning under takutstikk/rafter med malte bord, dels med synlig taktro av trebord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takteking på tilbygg.

Takrennesystem uten overbånd, beslag og pipekledning i metall. Det er ikke takrennebeslag på hovedtak jf. bygningens alder. Stigetrinn for feier i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen, dels ført videre i plastrør.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. I følge eier er veggene kledd på ny etter 2018. eier opplyser at det blei lekta ut 98 mm og lagt 100 mm isolasjon i forbindelse med arbeida.

Boligen har PVC vinduer med isolerglass i hovedetasje og loft, fra åra etter 2018/merka 2018(stikkprøve loft).

I kjeller er det malte trevinduer med isolerglass av eldre årgang.

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Enkel kjellerdør med malte bord.

Det er bygd veranda på loft etter 2018. Trekonstruksjon med bjelkelag. Rilla terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

Boligen har betongtrapp med metallrister som leder til parti utenfor hovedinngang. Tappa er av eldre standard og type, og med overflater med elde og slitasje jf. alder.

Det er trapp med vanger, trinn og rekkverk i trekonstruksjon som leder til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater, i hovedsak:

- Flis, gulvbelegg og malt trebordsgulv. Det er gjennomslitt plate mellom soverom oppe og gang nede (ved pipe)
- Vegger med tapet, malte plater, panel-imiterte plater, trepanel og synlig tømmerkonstruksjon
- Himlinger/innvendige tak med malte plater, trepanel, synlig bjelkelag og gulvbord for etasjen over.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn betong tilbygg. Det er gulv på grunn av betong i grovkjeller, påregnelig uten fuktsperre eller isolasjon jf alder.

Det er pipe med ildsted i gang hovedetasje og på loft. Pipe ser ut til å være dels av leca/element, dels av murstein.

Boligen har malt tretrapp til loft. Malt gulvbelegg og teppe i trinn. Håndløpere i trestaurer. Trapp er bratt og dels med lav høyde ca 1,50 -1,7 m i overgang til tilbygg.

Innvendig har boligen i hovedsak malte glatte dører. Malte profilerte dører på loft. Foldedør mellom de to soveromma i hovedetasje. Glass i enkelte dører. Enkelte dørblad er fjerna fra dørkarmene.

Med inngang fra bad er det badsturom. Dør i glass. Det er spaltegulv i tre over malt finer eller lignende gulv. Vegger er innvendig kledd med trepanel på vegg og i tak. Benker med trebord. Badstuovn av merket "Harvia".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :

Badet er med flislagt gulv, baderomsplater på veggene, synlige trebord og bjelker fra etasjen over i innvendig tak. Innreda med dusjnise og forheng, servantinnredning, speil, veggskap. Badet har i følge eier elektrisk gulvvarme.

Vaskerom :

Vaskerommet er med gulvbelegg, listverk av kledningsbord mellom gulv og vegg. Malte plater og malt tømmervegg. Synlig bjelkelag og synlige gulvbord fra etasjen over i taket. Det er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskeum Det utsparring/plass for oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap er plassert under benkeplate mot trapp. Kjøkkenet har induksjonstopp, i bordmodell montert over benkeplate. Kjøkkenet er i hovedsak plassert under skråtak og dels med lav høyde. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft er bygd opp av eier, som opplyser at grunna avløpsrør/rørføring er dette toalettet kun for flytende.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er plast/alu-pex eller lignende. Innslag av andre/eldre røryper kan ikke utelukkes, jf. alder. Stengeventil i grovkjeller. I følge eier er rørarbeida utført som egeninnsats.

Det er i følge eier kun avløpsrør av plast over kjellernivå. I kjellergulv er det eldre typer, antagelig keramiske rør, innslag av metallrør/andre rør må også regnes med. I kjeller må en med bakgrunn i bygningens alder regne med avløp til eldre steinsatte grøfter etc.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vindu. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 113 liter. Opplyst skifta etter 2018. Fast elektrisk tilkobling iht., gjeldende forskrift.

Det er sikringsskap bak skapdør/skapfront på loftet, fornya med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er i følge eier elektrisk gulvvarme på bad. Tilnærma ingen el.installasjon tilkobla i kjeller, kun observert tilkobling av varmtvannstank og stikkontakt for fryseskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, utvendig pussa og malt. Deler med sparestein/betong, felt med murstein. Tilbygg har grunnmur i leca/lettklinker, utvendig slemma, dels malt.

Forstøtningsmurerdirekte rundt og ved boligen er av naturstein og betong. Murer i naturstein i enkel utførelse, vedlikehold og utbedring må regnes med.

Boligen ligger i skrånende terreng og rundt boligen er det opparbeida med plen, beplantning/busker.

Utvendige avløpsrør er ukjent type. Utvendige vannledninger er av plastslange PEL, basert på det som er synlig ved stoppekrane. Det er septiktank med overløp til grøft el. lignende. Det er i følge eier privat brønn felles for bruken på Syvdsnes. Eier har begrensa kunnskap og historikk på utvendige røropplegg og septik.

Septiktanken er av glassfiber og ukjent alder. I følge eier skulle denne vært tømt i 2026, men blei ikke tømt grunna manglende klargjøring da eier var bortreist.

På baksida av boligen er det deler av det som en må regne med er fundament etter tidligere tilbygg eller lignende. Det er betongplate, dels med synlige røroppstikk. Det vil kreves tiltak og kostnader om dette skal fjernes.

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

[Gå til side](#)

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

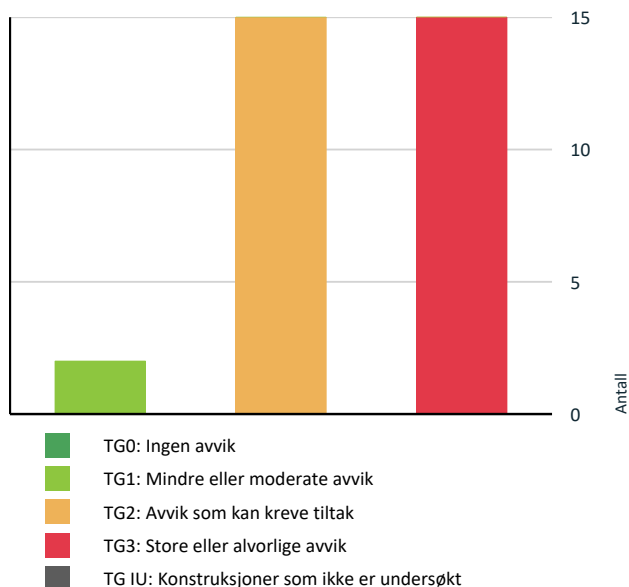
Våninghus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert (sannsynligvis foreligger ikke tegninger jf. boligens alder). Det er tydelige tegn til endringer i seinere år, herunder fasadeendring med tilbygd veranda, løsning med verandadør og flere vindu i gavl mot vest. Anbefaler ta kontakt med kommunen for status og eventuell veiledning for søknad om endring.

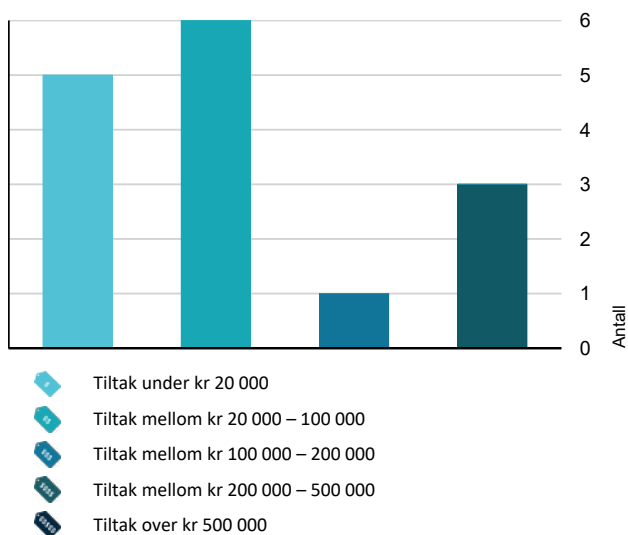
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften. Utover det som følger av forskrift er vurdering av innvendige overflater og kjøkkeninnredning en del av oppdragets mandat. I tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

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

Mandatet for dette oppdraget er å tilstandsvurdere bolighuset. Det er ikke en del av mandatet å beskrive eller vurdere andre bygninger på eiendommen i denne tilstandsrapporten, for andre bygnigner vises det til Verditakst landbrukseiendom.

For kildehenvisning, viser en i hovedsak til kilder i Verditakst landbruk.

Oppsummering av avvik

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

Våninghus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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 > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper 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 innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGHUS



Byggeår

1920

Kommentar

Jf. eier er 1920 stipulert, i følge eier er byggeår nyere enn 1905.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bygd nytt bad, utført som egeninnsats jf. eier
2021	Modernisering	Betydelig oppgradering og fornying av el.installasjon, dels utført som egeninnsats, kontroller av installatør, jf. eier.
2021	Modernisering	Kjøkken etablert på loft i åra etter 2021, egeninnsats, jf. eier.
2021	Modernisering	Betydelig innvendig vedlikehold og oppgradering i åra før og etter 2021, fortsatt med noe gjenstående arbeid, jf. eier.
2021	Vedlikehold	Betydelig utvendig vedlikehold i åra før og etter 2021, dels med nyere kledning, skifta de fleste vindu, bygd veranda etc, jf. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Tilbygg med steinbelagte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra taknivå via veranda.

Hovedtak har ikke undertak utover taktro av trebord.

Vurdering av avvik:

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

Alder i kombinasjon med målte fuktverdier og synlige tegn på kryppløfta, tilsier at bygningsdelen gis tilstandsgrad 3 med anbefaling om omlegging av skifer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

På grunn av taktekkingen og undertakets alder vil det i tiden fremover være viktig å holde taktekking og takkonstruksjon under oppsyn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem uten overbånd, beslag og pipekledning i metall. Det er ikke takrennebeslag på hovedtak jf. bygningens alder. Stigetrinn for feier i metall. Nedløpsrør er ført ned i grunnen, dels ført videre i plastrør.

Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

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

Rust er observert på mønebeslag og pipebeslag.

Det er stedvise svanker og vridninger på takrennene.

Metallbånd over pipekledning indikerer mulig provisorisk utbedring av skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av rustne beslag og takrenner for å hindre videre korrosjon og lekkasjer.

Svanker og vridninger på takrennene bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning og unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Provisoriske utbedringer på pipekledning bør kontrolleres nærmere og eventuelt erstattes med varige løsninger for å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader.

Bygningsdelen vil trenge vedlikehold i nær framtid på grunn av alder.



Rust mønebeslag, metallbånd over pipekledning

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. I følge eier er veggene kledd på ny etter 2018. eier opplyser at det blei lekta ut 98 mm og lagt 100 mm isolasjon i forbindelse med arbeida.

Tilstandsrapport

Musesperre er påvist, men ikke mulig å kontrollere alle steder(jf. deler med begrensa tilsynsmulighet)

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Avvik lufting gjelder på deler av husets vegger, som deler av gavler og deler av sørside.

Veranda er festa direkte mot bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjenning, tørk, vedlikehold etc.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utførelsen med veranda festa direkte mot kledning kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon. Hovedtak med taktro av trebord. Det er besikta i tilgjengelige deler, som er fra begge luker til kryplofta. Store deler av taksider har ingen mulighet til besiktigelse utover det som er synlig fra romma under takkonstruksjonen, dette gjelder også hele tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Fra utvendig side er følgende observert:

- Noe svanker/nedbøyning på taksidene.
- Overmalt taktro som viser tegn til mulig fuktskade, inkludert motthull/hull etter borebille og noe tegn til mykning i trevirket.

Besiktiget fra luker i soverom og på stue/kjøkken:

- Motthull/tegn til aktivitet fra skadedyr, boremel er observert.
- Fuktskjolder på taktro, målt fuktkvote prosent enkelte steder rundt 19 %, andre steder over 20 %.
- Det er ikke dampspærre mellom innredede rom og loft, og lukene er ikke tette. Manglende dampspærre øker risikoen for fuktproblemer i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i det kalde loftsrommet og kondensere. Dampsperrrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.
- Stedvis fukt- og råteskader på taktro.
- Ingen vindspærre over isolasjon. Per i dag er kryploftet lite ventilert, og dette blir særlig aktuelt når/om lufting utbedres.
- Muselort observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dampspærre mellom innredede rom og loft bør utbedres for å forhindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og øker risiko for kondens og fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og vindsperre i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt, kondens, råte og muggskader. Om taket omlegges med tilstrekkelig lufting (se eget punkt), og dampsperrre mot innreda rom blir etablert, vil forholda være ivaretatt med.

Ved omlegging av tak må en regne med at fukt- og råteskader på taktro må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det bør gjennomføres tiltak mot skadedyr, samt vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skade fra borebiller og mus.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for omfattende fuktskader, råte, muggvekst og svekkelse av takkonstruksjonens bæreevne, samt videre spredning av skadedyr.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med påvist tilstandsgrad 3; fukt/råteskade i taktro og tilhørende konstruksjoner. Sees i sammenheng med kostnadsestimat for takteking. På grunn av at det er begrensa besiktigelse og uavklart omfang er kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forhøya fuktverdier



Boremel



Fukt/råteskadd taktro

Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, dels med loddbord, dels med kledning under takutstikk/rafter med malte bord, dels med synlig taktro av trebord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takteking på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toppbord med delvis avslitt maling.

Stedvis synlig værslitasje og parti med fukt/råte-skade på utvendige deler som vindskier på hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler vask, skifte av skadde deler, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kledning under takutstikk, loddbord og vindskier.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avslitt maling toppbord



Parti med råte i vindske, ved inngang/trapp

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har PVC vinduer med isolerglass i hovedetasje og loft, fra åra etter 2018/merka 2018(stikkprøve loft).

I kjeller er det malte trevinduer med isolerglass av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduene er værslitte og har høy alder. Det mangler beslag i underkant, noe som normalt ville blitt utført i dag. Et av kjellervindua viser tegn til å kunne være punktert.

Det er også enkelte sprukne vinduslister på nyere vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervinduene bør vurderes for utskifting, og det bør i den forbindelse monteres beslag i underkant for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse.

Sprukne vinduslister på nyere vinduer bør utbedres for å sikre tett og funksjonell vinduskonstruksjon, og for å forhindre inntrenging av fukt som kan føre til skader på karm og vegg.

Tilstandsrapport



Kjellervindu



Mulig punktert vindu, kjeller



Sprukken vinduslist

Dører

Beskrivelse

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og PVC balkongdør med fri høyde ca 170 cm. Balkongdør er merka 2018.

Enkel kjellerdør med malte bord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler montere beslag under dørene. Utførelser med avvik på innsettingdetaljer vil kunne medføre økt risiko for fuktinntrenging, og vil kunne medføre økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3; skifte av kjellerdør med påvist fukt/råteskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

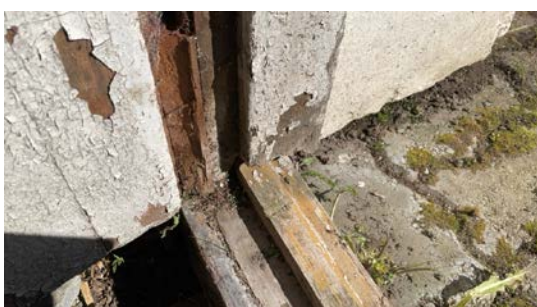
Tilstandsrapport



Manglende beslag under dør altan



Manglende beslag under hoveddør



Fukt/råteskade kjellerdør

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygd veranda på loft etter 2018. Trekonstruksjon med bjelkelag. Rilla terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

Understøttelser/søyler mot betongfundament, skråstaver mellom vertikale stolper og fra stolperekke mot bolig. Det er også brukt metallbånd/patentbånd for skråavstiving.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfestingen mot vegg kan være underdimensjonert eller skjult bak bjelkelaget, noe som gir usikkerhet om bæreevne og utførelse. Det er registrert groedannelse og værrelatert slitasje på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av innfestingen mot vegg for å avklare bæreevne og utførelse, da usikkerhet her kan medføre risiko for konstruksjonssvikt og personskafe.

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



Groe og værslitasje



Innfestning mot vegg

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp med metallrister som leder til parti utenfor hovedinngang. Tappa er av eldre standard og type, og med overflater med elde og slitasje jf. alder.

Det er trapp med vanger, trinn og rekkverk i trekonstruksjon som leder til veranda. Denne trappa er bratt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm.

Det er store åpninger i rekkverket.

Åpningene mellom trinnene er målt til 16–17 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør bygges om slik at høyden er minst 90 cm, og åpningene mellom spiler og trinn bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fallskader, spesielt for barn, som kan komme seg gjennom åpningene, sette seg fast eller falle over det lave rekkverket.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:

- Flis, gulvbelegg og malt trebordsgulv. Det er gjennomslitt plate mellom soverom oppe og gang nede (ved pipe)
- Vegger med tapet, malte plater, panel-imiterte plater, trepanel og synlig tømmerkonstruksjon
- Himlinger/innvendige tak med malte plater, trepanel, synlig bjelkelag og gulvbord for etasjen over.

I enkelte rom er det montert lydabsorbenter i tak.

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

- Ubehandla veggplater
- Ubehandla gulvplater
- Enkel utførelse/finish
- Hele kjeller er "grovkjeller"

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

De oppussa/oppgraderte delene har i stor grad tilstandsgrad 1 normal bruksslitasje, og tilstandsgrad 2 med stedvis med enkelte overflateskader, gjenstående arbeid eller arbeid som har tegn til ikke fagmessig utførelse (egeninnsats)

Eier opplyser at i soverom mot vest i hovedetasje er det hull/åpning i gulvoverflate (tilstandsgrad 3), etter tidligere påvist fukt/råteskade i vegg, gulv er provisorisk utbedra.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, opplyst manglende gulvoverflate i soverom vest hovedetasje. Videre utbedring vil kunne ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stedvis gjestående arbeid



Stedvis overflateskader trebord



Opplyst om manglende gulvbord under klesskap.



Gjennomsiktig mellom etasjene, dels upussa pipe

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn betong tilbygg. Det er gulv på grunn av betong i grovkjeller, påregnelig uten fuktsperre eller isolasjon jf alder.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Gulv på grunn i grovkjeller ikke nærmere vurdert med tanke på høgdeforskjeller, jf. type/bruk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tegn til aktivitet fra borebille/mott i bjelkelaga og i gulvbord.

Stedvis rystelse fra gulv/bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler følge opp aktivitet fra motthull over tid, for å fastslå om det er aktivitet i dag. Se også bygningsdeler som omfatter fukttinntrenging og tiltak for disse. Det primære tiltak for å redusere utfordringene vil være å skape ett tørrere miljø i boligen.

Om rystelser bjelkelag oppleves som sjenerende bør det vurderes forsterkning eller utbedring av bjelkelag for å redusere rystelser i gulvet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og mulig skadeutvikling over tid.

De påviste høydeforskjellene vil medføre behov for tiltak for å støtte krav i montasjeanvisning fra ulike typer gulv som eksempelvis laminat og parkett. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelses etter at alt innbo er fjerna, som vil kunne gi kostnadsestimat på oppretting av gulvoverflatene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er grovkjeller avdelt til 2 rom. Gulvet er av betong. Veggene har natursteinsmur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bjelkelag mot etasje over dels dekt med tett duk el. lignende.

I tilgjengelig trevirke i kjeller er det målt fuktkvoteprosent på 23-28%.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:

- Under 11,9% - Tørt
- 12-15,9% - Akseptabel
- 16-19,5% - Fuktig
- 19,6 - 27% - Meget fuktig
- Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukket av vann) ved ca 30 %

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Eier opplyser om at det tidvis og avhengig av vær/nedbør, trenger vann inn i kjeller.

Det er påvist råteskadd trevirke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det målte fuktnivået er alvorlig og må følges opp umiddelbart. Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig innneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert. Må sees i sammenheng med utvendige tiltak for "terreng" og "fuktisikring og drenering", kostnadsestimatet legger til grunn et avbøtende tiltak i påvente av disse tiltaka, som kan være bruk av avfukter i kjeller. Videre lokal utbedring av fukt/råteskadd trevirke. Kostnadsestimatet er dermed usikkert og avhengig av løsninger også på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist fukt/råteskade i delevegg mellom de to romma

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst om forekomst av mus på loft, muselort er observert på kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn i boligen, for eksempel ved å tette mulige inngangspunkter og fjerne matkilder.

Mus kan forårsake skade på isolasjon, elektriske anlegg og andre bygningsdeler, samt medføre lukt og helseplager.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Våtrommet er i egenerklæringsskjema opplyst utført som egeninnsats, eier opplyser å ha bilder fra prosessen.

Vaskerommet er med gulvbelegg, listverk av kledningsbord mellom gulv og vegg. Malte plater og malt tømmervegg. Synlig bjelkelag og synlige gulvbord fra etasjen over i taket. Det er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Våtrommet er i følge eier laga til i åra etter 2018, og har i følge eier ikke tettesjikt eller sluk. Det er innbyggingssisterne uten synliggjøring av eventuelt lekkasjevann til sluk, eller anna løsning for lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk i rommet, og det er ikke etablert tettesjikt (det er gulvbelegg, men uten oppkant). Toalettet mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(yttervegger, tømmer)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fukt fra undersiden i synlig del av bjelkelaget, med en fuktkvote på ca. 25 %. Dette kan også ha sammenheng med forhold knyttet til andre bygningsdeler, jf. "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier i bjelkelaget.

Forhøyet fuktighet kan over tid føre til utvikling av sopp, mugg og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Badet er i egenerklæringsskjema opplyst utført som egeninnsats, eier har en del bilder fra prosessen.

Oppbygging gulv er i følge eier med gulvbord av tre, gipsplate, elektrisk gulvvarme i påstøp av betong.

Badet er med flislagt gulv, baderomsplater på veggene, synlige trebord og bjelker fra etasjen over i innvendig tak. Innreda med dusjnisje og forheng, servantinnredning, speil, veggskap. Badet har i følge eier elektrisk gulvvarme.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har synlig bjelkelag og synlige gulvbord fra etasjen over badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke brukt bunnprofil mellom baderomsplater og sokkelflis, eier opplyser at det ikke er kubba/lagt inn spikerslag mellom stendere.

Listverk rundt vindu er utvendige kledningsbord m/fals.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Vindu er i PVC/plast, avvik knytter seg til listverk og foring, som er i våtsone.

Se også eget punkt "sluk, membran og tettesjikt".

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Vindu i våtsone, kledningsbord som listverk



Fuktindikasjon under dusjbatteri



Ikke brukt bunnprofil for baderomsplater

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har i følge eiers opplysninger elektrisk gulvvarme. Noe fall til slukrenne, i hovedsak flatt gulv med stedvise partier med motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist 4-5 mm motfall fra gulv ved dør til sluk.

Det er fuga striper på skrått fra vegger i dusjnise til slukrenne, antagelig for å lede vann mot sluk å unngå at bruksvann fra dusj ledes utover gulvet.

Påvist riss i fuge mellom gulv og sokkelflis

Variasjon i fugebredder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet i dette punkt må sees i sammenheng med kostnadsestimat for "sluk, membran, tettesjikt"

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuga ledekant

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i gulv mellom dusjsone og resten av badet. I følge eier er det ikke lagt noen form for tettesjikt på gulv eller overgang gulv/vegg. Det er baderomsplater som tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering annen enn ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftsifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(yttervegger, tømmer). Det er målt for fukt i trevirke i tilgjengelig del av bjelkelag under badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsøk i dusjsonen indikerer forhøyede fuktverdier i baderomsplaten.

Det er målt fukt fra undersiden i synlig del av bjelkelaget, med en fuktkvote på ca. 25 %. Dette kan også ha sammenheng med forhold knyttet til andre bygningsdeler, jf. "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyede fuktverdier i bjelkelaget.

Forhøyet fuktighet kan over tid føre til utvikling av sopp, mugg og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskekum Det utsparing/plass for oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap er plassert under benkeplate mot trapp. Kjøkkenet har induksjonstopp, i bordmodell montert over benkeplate. Kjøkkenet er i hovedsak plassert under skråtak og dels med lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hovedsak det normal bruksslitasje, men det er også observert avvik som:

- Det er avvik i form av manglende forbindelse/feste mellom to av benkeplatene (svikt i skjøt).
- Det er også enkelte mangler ved fugene.

Konsekvens/tiltak

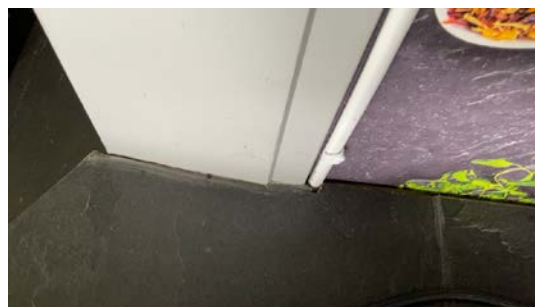
- Tiltak:

Det bør etableres korrekt forbindelse og feste mellom benkeplatene, samt utbedres mangler ved fugene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på benkeplaten og videre forringelse av kjøkkenets funksjon og utseende.



Svikt mellom benkeplater



Mangler fuge

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Se "ventilasjon" for ytterligere informasjon.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loft er bygd opp av eier, som opplyser at grunna avløpsrør/rørføring er dette toalettet kun for flytende.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring for innbyggingssisterne.

Utførelsen er ikke fagmessig, blant annet er rørføring ikke dimensjonert med tilstrekkelig kapasitet for ordinær bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk ventilasjon på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, i henhold til gjeldende krav.

Det bør også etableres lekkasjesikring for innbyggingsssystemer for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Rørføringer må utbedres og dimensjoneres i henhold til gjeldende standarder for å sikre forsvarlig bruk og unngå driftsproblemer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima, samt funksjonssvikt på toalettrommet.

Kostnadsestimat legger til grunn innkassing/innkledning av avløpsrør under bjelkelag, for tilkobling til avløp med tilstrekkelig kapasitet, opplyst av eier til å være i andre enden av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er plast/alu-pex eller lignende. Innslag av andre/eldre røryper kan ikke utelukkes, jf. alder. Stengeventil i grovkjeller. I følge eier er rørarbeida utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

- Det er montert utekran uten selvdrenerende løsning/vannutkast. dette medfører at vann kan fryse. Det er stoppekran i badet, som muligens er knytt til utekrana, men selv ved stenging av denne, vil vann stå i røra ut til krane.

-Det er brukt rørtyper som ikke er egna til innbygging jf. gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som etter gjennomgang vil kunne foreslå eventuelle utbedringstiltak.

Vannrør som er utsatt for kulde må isoleres for å redusere risikoen for frost og påfølgende vannskader.

Ufagmessig utførelse bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg vanninstallasjon.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vannskader, lekkasjer og økte utbedringskostnader.



Utekran uten selvdrenerende løsning, ikke fagmessig utført arbeid.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er i følge eier kun avløpsrør av plast over kjellernivå. I kjellergulv er det eldre typer, antagelig keramiske rør, innslag av metallrør/andre rør må også regnes med. I kjeller må en med bakgrunn i bygningens alder regne med avløp til eldre steinsatte grøfter etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder deler av røropplegget.

Se også eget avvik knytt til røropplegg for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Andre tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som etter gjennomgang vil kunne foreslå eventuelle utbedringstiltak.

Manglende lufting over tak på avløpet kan føre til at det oppstår undertrykk (vakuum) i rørsystemet, noe som kan suge vannet ut av vannlåser og dermed gi fri tilgang for kloakkgasser og vond lukt inn i boligen



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vindu. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere ventiler og følge opp avvik på ventilasjon våtrom, dette for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

I følge eier installert 2022, utedel merka 2019. Det er bygd enkelt tak over utedel.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 113 liter. Opplyst skifta etter 2018. Fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Tanken står på pallestabel, vedr. rørtilkobling (egeninnsats), se eget punkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres forsvarlig og varig understøttelse av varmtvannstanken for å sikre stabilitet og hindre skader på tank og omkringliggende konstruksjoner.

Mangelfull understøttelse kan føre til lekkasjer, skjevbelastning og i verste fall skade på røropplegg eller gulv.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap bak skapdør/skapfront på loftet, fornya med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

Det er i følge eier elektrisk gulvvarme på bad.

Tilnærma ingen el.installasjon tilkobla i kjeller, kun observert tilkobling av varmtvannstank og stikkontakt for fryseskap.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 I følge eier er anlegget i all hovedsak fornya i åra etter 2018, men på grunn av bygningens alder må en legge til grunn at det også vil være en del eldre komponenter.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier opplyser å utført en betydelig mengde egeninnsats, uten å være elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er lagt fram egenerklæring for:

- arbeid utført av Berget elektro og linjebygg AS, datert 13.04.2018

Det er lagt fram faktura for:

- arbeid utført av Tussa installasjon herunder kontroll av installasjon, tilkobling av kabling lagt av eier, faktura datert 31.08.2021 - Samsvarserklæring er ikke mottatt takstmann for disse arbeida.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Ja Det er påvist åpen koblingsboks på kryploft, denne er meldt utbedra av eier etter befaring. Anlegget er opplyst med stor andel egeninnsats. Samsvar for alle arbeid etter 1.1.99 er ikke dokumentert. Det er mangelfull kursoversikt i sikringsskapet.

Dette er funn som underbygger anbefaling om å gjennomføre en utvida el.kontroll, samt forsøke innhente det som finnes av samsvarserklæring/dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen sterkt fraviker fra dagens standard og løsninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

I følge eier lekker det vann inn i kjeller i perioder med regn.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør etableres ny drenering rundt kjeller for å hindre inntrenging av vann.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen. Forhold/konsekvenser knytt til fukt er også belyst under andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, utvendig pussa og malt. Deler med sparestein/betong, felt med murstein. Tilbygg har grunnmur i leca/lettklinker, utvendig slemma, dels malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubehandlet Leca er observert innvendig.

Alder og type mur tilsier at det vil kunne oppstå bevegelser og endringer over tid, slik at utbedring av sprekker og riss vil bli nødvendig. Enkelte slike sprekker/riss ble påvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubehandlet Leca bør overflatebehandles.

Sprekker og riss i muren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader, som kan føre til med kostbare utbedringer om tiltak ikke blir gjort.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng og rundt boligen er det opparbeida med plen, beplantning/busker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fukt- og vannskader i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert innneklima. Dette er også belyst i flere andre bygningsdeler. Kostnadsestimat sees i sammenheng med tiltak knytt til fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det er ikke snøfangere på taket, det vil derfor være fare for takras ved og rundt boligen, dette kan medføre skade på personer, dyr eller gjenstander.
- Vedrørende ildsteder:
 - Soverom hovedetasje: røykrørsinnføring som ikke er i bruk er ikke tetta fagmessig (kun isolasjon lagt inn).
 - Gang hovedetasje: metallplate under ildsted dekker ikke 30 cm foran ildsted. Ovn er rusta.
 - I kjeller er det sotluke av vanlig type, samsvarer ikke med opplysning om at det skal være innsatt stålrør. Dette kan være misforståtte opplysninger. Deler av pipe er bygd om/endra til leca.
- Trapp til loft, i tillegg til punkt vedrørende manglende rekkverk, opplyser en om at trappa er bratt og dels med lav høyde (overgang tilbygg).
- Innvendige dører: på loft er avstanden fra dør til trappeavsats ca 25 cm, som er mindre enn kravet som gjelder i dag (30 cm). '
- Boligen er i følge eier tilkobla felles brønn, drikkevannskvaliteten er ikke dokumentert.
- Forstøtningsmurer rundt/ved boligen har dels høydeforskjeller over 50 cm til hardt underlag, uten at de er sikra. En av murene(langs betongtrapp) har skjevhet/heller innover

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseirisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.
- Det bør monteres snøfangere på taket for å redusere risikoen for takras, som kan medføre skade på personer, dyr eller gjenstander.
- Røykrørsinnføring som ikke er i bruk på soverom i hovedetasjen bør tettes fagmessig for å ivareta sikker bruk av pipe.
- Metallplate under ildsted i gang bør skiftes slik at den dekker minst 30 cm foran ildstedet, i henhold til gjeldende krav. Rust på ovn bør utbedres for å sikre trygg bruk.
- Det bør avklares om det faktisk er innsatt stålrør i pipen i kjeller, og eventuelle avvik bør utbedres for å sikre forskriftsmessig røykavtrekk. Ombygging til leca bør kontrolleres for å sikre at dette er utført i henhold til gjeldende krav. Anbefaler søke veiledning hos kommunen som er kontrollmyndighet.
- Trappens bratthet og parti med manglende høyde er noe en må være oppmerksom på, da dette medfører økt risiko for fall og skade.
- Avstanden fra dør til trappeavsats er noe en må være oppmerksom på, da dette medfører økt risiko for fall og skade.
- Det anbefales å dokumentere drikkevannskvaliteten fra felles brønn, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets helsemessige kvalitet.
- Forstøtningsmurer med høydeforskjeller over 50 cm bør sikres med rekkverk eller annen egnet sikring for å redusere risiko for fallskader. Skjevhet på mur langs betongtrapp bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere forskyvning eller skadeutvikling.

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

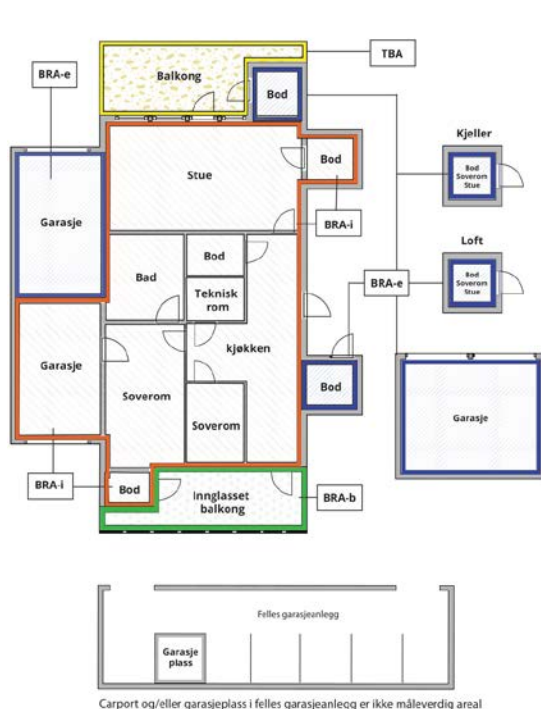
Hva er målverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våninghus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	60			60	
Loft	40			40	10
Kjeller		43		43	
SUM	100	43			10
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, vaskerom, soverom, gang, gang 2, bad, soverom 2		
Loft	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom, trapperom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Boligens takhøyder er dels lavere enn dagens standard. På loft er det målt (stikkprøver) ca 2,22-2,25m, samt skråtak. I kjeller er det målt takhøyder som er noe over 1,9 m, dels med bjelker som går under dette.

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Videre er det natursteinsmur i kjeller, med naturlige variasjoner. I de andre etasjene er det forhold som innfora vegger på deler av areala, delvis ikke-måleverdige areal (toalettrom loft). Det er derfor hefta noe usikkerhet til arealet for denne boligen. Skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser og oppmåling, eksempelvis scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert (sannsynligvis foreligger ikke tegninger jf. boligens alder). Det er tydelige tegn til endringer i seinere år, herunder fasadeendring med tilbygd veranda, løsning med verandadør og flere vindu i gavl mot vest. Anbefaler ta kontakt med kommunen for status og eventuell veiledning for søknad om endring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jf. oversikt eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Der ikke avdekket åpenbare ulovligheter, men påpeika forhold som bør undersøkes for lovlighet, jf. fasadeendring etc.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Petra Van Schaick	Rekvirent
	Venise Vintges	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	121	2		0	192863.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rovdestranda 47

Hjemmelshaver

Van Schaick Petra

Kommentar

Se verditakst landbruk for informasjon om arealgrunnlag, opplyst areal i tilstandsrapporten er innhenta fra matrikkeldata.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på småbruk på Syvdsnes i Vanylven. Boligen ligger like ved fylkesvei 652, det er ca 12 km til Syvde og ca 24 km til kommunesenteret Fiskå. Fra eiendommen er det flott utsyn over fjorden og

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppraget.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området, jf. eieropplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. I følge eier er kunnskapen om utvendige røranlegg svært begrensa/usikre opplysninger.

Regulering

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kilder - se verditakst landbruk		Denne tilstandsrapporten er vedlegg til verditakst landbruk, kilder er lista opp i landbruksrapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan 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](#)

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/AD1735>

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 for mer informasjon

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Rovdestranda 47, 6141 ROVDE

📖 VANYLVEN kommune

gnr/bnr 121/2

Markedsverdi

2 600 000



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 21552-1302

Referansenummer: UR4274

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref:



møretakst

NITO

Gyldig rapport

27.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig



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



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom på Syvdsnes i Vanylven med bolighus, eldre driftsbygning, samt ei hytte i terrenget ovenfor tunet. Tunet ligger i klynge med dei andre nabobruka, og det er etter området normalt gode sol- og utsynsforhold. Til Syvde er det i underkant av 12 km, til kommunesenteret Fiskå er det ca 25km. I Syvde er det barnehage og grunnskole 1.-10. trinn.

Eiendommens arealgrunnlag består av dyrka jord, spredd i mindre teiger rundt tunet, samt innmarksbeite. Det er ca 53 da produktiv skog og eiendommen har del i hjortejakt, organisert i fellesskap med naboer. Den dyrka jorda er per i dag delvis drive av naboer, dels brukt til beite, dels ute av drift.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	49,2	2 284	112 350
Skog	52,9	1 416	74 905
Uproduktiv skog og utmark	89,3	200	17 860
Jakt og fiske			57 143
Andre verdier/rettigheter			320 000
Driftsbygninger			370 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 000 000
Eiendommens totale verdi			2 952 258

Kommentar

Verdisetting, generelt:

Det vises til de enkelte avsnitt i rapporten for informasjon vedrørende verdisseting. '

Andre verdier/rettigheter:

I summen inngår bo- og tomteverdi(gårdstun), og verdi av naustmurer.

Driftsbygninger:

Se eget punkt for utfyllende informasjon. For de ulike bygga er basert på nedskrevet gjenskaffelsesverdi(nybyggkostnad fratrukket elde, slitasje, vedlikeholdsetterslep, forskriftsendringer etc, skjønn og egnethet). Bygningene er gitt en skjønnsmessig tallvurdering på vedlikeholdsstatus og status for egnethet for å komme frem til nedskrevet gjenskaffelsesverdi. Enkelte ganger må driftsrelevans nedjusteres, selv om bygninga er i bruk til formålet, dette kan for eksempel være på grunn av at utvikling i denne type bygg går fremover, at størrelsen ikke er tilpassa formålet eller at bygningsverdien må nedjusteres for å tilpasses det som takstmann etter beste skjønn mener bygningen kan verdsettes til, innenfor retningslinjene for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike fra faktiske forhold på eiendommen.

Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen:

Nedskrevet gjenskaffelsesverdi er lagt til grunn for bolighuset.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Karl Anders Bjørdal har fått i oppdrag av rekvirent Petra Van Schaick å verdsette landbrukseiendommen "Søvdnes" gnr/bnr 121/2 i Vanylven kommune. Karl Anders Bjørdal omtales senere som takstingeniør.

Takstopdraget er rekvirert i forbindelse med planlagt salg i det åpne markedet. I tillegg til verditakst landbruk, er det utarbeida tilstandsrapport bolig(se egen rapport). Rapportene sees i sammenheng med hverandre. I taksten er de enkelte delene og verdielementa av eiendommen verdisett ut fra en helhetsvurdering, der hovedprinsipp i konsesjonslova, tilhørende rundskriv (M-3/2002 og M1/2021) og takstmannens skjønn er lagt til grunn. Taksten gir en samlet vurdering, basert på en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Taksten inkluderer ikke verdi av eventuelt driftsløsøre, for/varelager, buskap etc. som måtte være på eiendommen befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
08.5.2026	09:30	15:00	Karl Anders Bjørdal Petra Van Schaick Venise Vintges	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	121	2	0	192863,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rovdestranda 47

Hjemmelshaver

Van Schaick Petra

Kommentar

Eiendomsarealet i gårdskart.nibio.no opplyser om 193,1 da.

Arealgrunnlag

 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 08.05.2026 09:12 Eiendomsdata verifisert: 08.05.2026 09:12	Markslog (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite S Skog av særskilt høy bonitet H Skog av høy bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog = Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggelse, samfund, vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 21.6 0.0 27.6 0.0 40.9 12.0 0.0 1.3 0.0 8.3 79.7 1.7 0.0 193.1 49.2 52.9 89.3 1.7 1.7 193.1 Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.
GÅRDSKART 1511-121/2/0 Tilknyttede grunneiendommer: 121/2/0	
 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF(Landbruk, natur, friluftslivsområder)/LNF-R(reindrift) eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, med andre ord at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

Eiendommen "Søvdnes" med gnr./bnr. 121/2 ligger i dagens arealdel i kommuneplan i LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – og er en landbrukseiendom.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen oppfyller ikke arealkravet til odelslovens §2, da den har under (eller lik) 35 dekar dyrka- eller overflatedyrka jord, og et produktivt skogareal under(eller lik) 500 dekar.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil det ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Ut fra opplysninger på Vanylven kommune sine hjemmesider, blir det i denne kommunen krevd 5 års boplikt, som et vilkår etter §11 i konsesjonslova, også for eiendommer med mindre enn 35 da dyrka jord.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Jorda blir per i dag drive dels av en bekjent og dels av en nabo, og det er per i dag ingen jordleie. Det er ikke opplyst om avtaler knytt til drift av jorda, utover at en ny eier i følge dagens eier, er fristilt til å disponere jorda selv.

Kommentar til grunnboksbladet

I grunnboksinformasjonen finnes det flere tinglyste dokument, mange av disse gjelder eldre jordskifter, bestemmelser om veier, gjerde, vannrett, rett til brensel etc. En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser.

Taksten forutsetter at det ikke er vesentlig verdireduserende heftelser på eiendommen.

Kårrettigheter

Det er ingen kjente kårrettigheter.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☐ Ja ☒ Nei

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☒ Ja ☐ Nei



Deler av eiendommen (og deler av eiendommene ellers i området) er innenfor NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred, jf. kilden.nibio.no

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Bo- og tomteverdi	300 000
Naustmurer	20 000
Sum andre verdier/rettigheter	320 000

Bo- og tomteverdi:

Bo- og tomteverdi samt kostnader med opparbeidelse av vann, avløp, byggegrunn for bygninger, hageanlegg og vei/tun.

Naustmurer:

Verdi av naustmurer settes skjønnsmessig til kr 20.000. Verdi gjenspeiles i hovedsak av retten til areal for naust og tilkomst til denne.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	21,6 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	27,6 daa	49,2 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	40,9 daa	
Skog av middels bonitet	12,0 daa	
Skog av lav bonitet		52,9 daa
Uproduktiv skog	1,3 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	8,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	79,7 daa	89,3 daa
Bebygd, vann, bre	1,7 daa	
Ikke klassifisert		1,7 daa
Sum		193,1 daa

Opplysningskilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart.nibio.no 08.05.26

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	21,6	Nei		125	2 700
Innmarksbeite	27,6	Nei		65	1 794
Sum jordbruksareal	49,2				4 494
				Verdi	112 350

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommens dyrka mark er inndelt i flere små og dels bratte, dels våtlendte, skifter. Den dyrka marka er vurdert med lavere drivverdigheit i dagens landbruk, det anslås at under halvparten kan høstes maskinelt med rundballeutstyr etc slik de fremstår befaringsdagen (deler av teigen ovenfor tunet). Deler av areala bærer preg av å være ute av drift, eller har blitt nytta til beitebruk og til luftegård, med betydelig tråkkskader som konsekvens.

Slik areala fremstår befaringsdagen vurderes det at areala kan gi ei grunnrente på ca 125 kr/daa, dvs. ca i overkant av 50% av hva en normalt sett vil verdsette dyrka mark til i dette området, med normalt god arrondering/tilstand.

Innmarksbeite verdsettes til ca 50% av dyrka mark, avrunda til grunnrente på 65 kr/daa. Verdien inkluderer verdi av skog/veduttak som er på dette arealet.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	89,3	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 17 860
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Skog av høy bonitet	40,9	1 450	59 305		
Skog av middels bonitet	12,0	1 300	15 600		
Sum	52,9		74 905	Total produktiv skogverdi:	Kr. 74 905
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 92 765

Opplysningskilder, beskrivelse

Uproduktiv skog:

Verdi settes skjønnsmessig til 200 kr/da, til bruk som mulig bruk av beite, samt fritid/rekreasjon i tillegg til verdi av jakt som fremkommer i eget punkt.

Produktiv skog:

Eiendommen er registrert med ca 52,9 da produktiv skog, jf. NIBIO kartdata 08.05.26.

Skogplan foreligger ikke, jf. opplysninger fra rekvirent. Skogareala er en kombinasjon av løvskog og barskog. Skogen er med høy og middels bonitet.

Med bakgrunn i i vurdering av kart/arealer, flyfoto og befaring er skogsareala vurdert som utfordrende å drifte. En må regne med større kostnader til drift og uttransport grunna lite areal, terrengforhold og vegtilkomst.

Skogen har god bruks/nytteverdi for eget uttak til materialer og ikke minst ved. Ut fra en vurdering om et årlig uttak til eget bruk, der overskuddet vurderes til en verdi av 3000 kr/år etter alle utgifter er betalt, og ved bruk av rentefot 4%, settes skogverdien til 75.000,-, skjønnsmessig fordelt i tabell over

Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike noe fra faktiske forhold på eiendommen. For en detaljert beregning av dagens skog må en hente inn egen vurdering/takst på denne, der en skogbruksplan kan ligge til grunn.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 4 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 57 143
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningskilder, beskrivelse

Jaktrett:

I følge opplysninger fra rekvirent har bruket de siste åra hatt rett til 1 dyr som andel av felles kvote på hjort. Om en regner med ei snittvekt på 40 kg/dyr/år, og en verdi av dette på 100 kr/kg etter alle kostnader er dekt, kan en legge til grunn en årlig verdi på kr 4000. Kapitalisert med 7% kapitaliseringsrente gi dette verdien, avrunda; 57.000,-

Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike noe fra faktiske forhold på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bolig for eier.

Byggeår

1920

Kommentar

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Standard

Se tilstandsrapport.

Vedlikehold

Se tilstandsrapport.

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	60			60	
Loft	40			40	10
Kjeller		43		43	
SUM	100	43			10
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, vaskerom, soverom, gang, gang 2, bad 2, soverom 2		
Loft	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom, trapperom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon og avvik/risiko knytt til arealmåling og lovlighet ved boligen.

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Per i dag lagring. det er låve med støpte dekke og kurant til lager. Fjøs står tom med til dels noe lagra gjenstander, eldre rekvisita etc. I kjeller er det noen eldre maskiner til metallarbeid i rom ved siloer, ellers gjødselkjeller (ikke besiktiga).

Byggeår

1955

Kommentar

Ut fra flyfoto 1965 der bygninga viser, byggemåte o.a., stipuleres byggeåret til ca 1950-1960, men dette er ikke bekrefta og er dermed usikkert.

Areal (BTA)

500

Kommentar til areal

Omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger og inkluderer bruttoareal i kjeller med et enkelt verkstedrom samt gjødselkjeller på øvrig del.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygningsstruktur

Bygningen er med kjeller(hovedsak gjødselkjeller), fjøs og låveetasje.



Utvendige forhold

Saltakskonstruksjon med takteking av eternitt, det er observert lysinnslipp og skada takteking. Overbygg med vegger som er kledd med korrugerte metallplater og stående bordkledning. Murte og støpte konstruksjoner i yttervegger fjøsetasje og gjødselkjeller. Låvebru i betong. Låvedører med stabelhengslar og innfelt gangdør, utført i malte bord. Malte trevindu, åpninger dels dekt over av plater etc. Flere ulike dører inn til fjøsrom og birom.

Innvendige forhold

Bi-rom under låvebru. Fjøs avdelt i avdelinger med storfe-del mot øst. Vestre del foran siloer antatt brukt til gris. Dører direkte fra forbrett til siloer, NB! Disse må sikres for å unngå fallfare. Planløsninger, mål på båser og binger, gulvoppbygging etc vil ikke være egna eller lovlig til oppstalling ihht. dagens holdforskrifter. Tiltak må i så tilfelle utføres først. I kjeller er det avdelt til et verkstedrom el. lignende foran siloer, øvrig del gjødselkjeller. I følge eier i seinere år dels brukt som leskur for hest.



Tekniske installasjoner

Det er ikke kjent om bygninga er tilkobla vann per i dag. Enkel el.installasjon eldre type, status på denne er ikke kjent. Eldre skinneresystem og silotalje, status ukjent.

Driftsbygninger som har stått ute av bruk over lang tid, vil i alle tilfeller har behov for gjennomgang/kontroll av fagpersoner - og påkostninger må regnes med.

Sæterhus

Anvendelse

Ikke i bruk.



Byggeår

1900

Kommentar

Ukjent byggeår, eldre bygning.

Areal (BTA)

17

Kommentar til areal

Areal ut fra mottatte mål fra kontaktperson: 6,85x2,5 m.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygninga er dels utført i natursteinsmurer, dels med vegger i trekonstruksjon. Saltak med sperrer, taktro av trebord, taktekking i hovedsak takpapp. Enkelt overbygg eine gavl, overflater i hovedsak metallplater. Malte trevindu, enkel dør. Stålrørspipe. Innvendig dels med trebordsgulv, dels innvendig kledd med trebord på vegger, åpent opp mot takkonstruksjon.

Bygninga har ikke elektrisitet, vann eller avløp.

Bygninga er gammel, med lav standard og stort vedlikeholdsetterslep, herunder forekomst av mus. Bygninga er ikke besiktiga av takstmann, beskrivelse og verdsetting basert på bilder, mål og opplysninger mottatt fra eier.



Naustmurer



Anvendelse

Naustet fikk vindskade for noen år siden, og blei rive ned i 2025.

Byggeår

1900

Kommentar

Ukjent

Kommentar til areal

Bruttoareal omkransa av murer er ca 40 m2, omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger. Det er ingen stående bygning per i dag.

Standard

Ingen bygning

Vedlikehold

Ingen bygning. Det gjenstår noe arbeid å fjerne rivningsmaterial og søppel.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 000 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	2 000 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	6 000 000	2	3	350 000
Sæterhus	400 000	1	4	20 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10				Total verdi
				370 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til (avrunda) 2.950.000. Denne verdien gjenspeiler vurdert verdi av bygninger, de ulike areala og andre verdikomponenter.

I Vanylven kommune har det de siste åra blitt omsatt flere landbrukseiendommer, her nevnes:

- Vanylvsvegen 1686, Sylte, solgt 06.01.25, kr 2.900.000
- Nordstranda 315, Fiskå, solgt 26.06.25, kr 2.700.000 (prisantydning/takst 1.950.000)
- Gamlevegen 404, Fiskå, solgt 09.07.25, kr 2.300.00,-
- Norddalsvegen 29, Syvde, solgt 16.07.25 kr 3.650.000,- (prisantydning/takst 4.000.000)-
- Vik 79, Åheim, solgt 10.09.25 kr 4.100.000 (prisantydning 2.500.000)
- Vanylvsvegen 2043, Sylte, solgt 19.05.2026 kr 1.400.000,-

Med bakgrunn i stor ulikhet med hensyn til geografisk plassering, driftsrelevans og tilstand til bygningsmasse, er sammenligningsgrunnlaget begrensa for denne eiendommen.

Eiendommen har gode kvaliteter med et oppgradert uteområde ved og rundt boligen (kjøkkenhage el. lignende), ei driftsbygning med støpt plate for låven, med kurant bruk til lagring/hobby etc, samt bolighuset som er gjort betydelige oppgraderinger på siste åra. Tilgang til ei hytte i terrenget ovenfor tunet, samt naustmurer, bidrar også positivt.

Det vil likevel være behov for påkostning og vedlikehold, jf. beskrivelse det ulike bygg og den ulike verdikomponent, samt vedlagte tilstandsrapport. Eldre driftsbygning har liten driftsrelevans for husdyrhold slik den fremstår befaringsdagen.

Etter ei samla vurdering av takstobjektet, eiendommer som har vært i markedet (herunder enkelte av de ovennevnte), forventes det at markedsverdien ligger noe lavere enn beregna verdi.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 2 600 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra rekviert		Gitt muntlig på befaring	Gjennomgått		Nei
Gårdskart.nibio.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasj on	06.05.2026		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsrapport(m atrikkelopplysninger)	06.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger, tegninger, planer etc. ("meglerpakke")		Ikke en del av oppdraget å hente inn	Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport bolig		Oppdragsnr 21552-1301	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kilden.nibio.no			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Bygninger utover bolighusa er ikke tilstandsvurdert .Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige bygningene og eiendommen grundig.

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

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene utover det som er belyst i tilstandsrapporten.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 ☐ Tomt
☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 ☐ Fritidsbolig
☒ Annet (spesifiser): GÅRDSBRUK / SMÅBRUK

Gnr. 1511 Bnr. 121 Seksjonsnr. 2 Andelsnr. Aksjenr. Festenr.
 Adresse ROUDESTRANDA 47 Byggeår LA 1920
 Postnr. ROUDE Når kjøpte du boligen MARS 2018
 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

GJENSIDIGE FORSIKRING ASA
 Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Utvidet
 Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei
 Avdødes navn
 Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn VAN SCHAICK Fornavn PETRA
 Ny adresse LEISTERBEE LAAN 15 E-post P.VANSCHAICK64@GMAIL.COM
 Postnr. 3181 BL Sted ROZENBURG Tel. priv.
NEDERLAND Mobil 0047 92063493

SELGER 2

Etternavn Fornavn
 Ny adresse E-post
 Postnr. Sted Tel. priv.
 Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

RENØVERT I 2021 AV EIEREN

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

UNDER OPPUSSINGEN AV EIEREN

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *PRIVAT VANNFORSYNING, SEPTIK*

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *ØDELAGT GULV PÅ SOVEROMMET*

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

JOHN SANGEN SNIKKARVOKKEN

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Tussa 2022

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

2022

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *ETTER KRAFLIG OG LANGVARIG REGN, ER DET LITT FUKTIG I KJELLEREN*

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

ISOLERT LOFT, ISOLERT TRUKK I KJELLEREN

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Lagt ny badetrom/sanna*

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Mus på loft*

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☒ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nye vindu og bordkleddning Gudbjørn Svein Vik
Nye TERRAS John SANSEN Snikkekokken

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: MUS, på Loftet

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Rovde 6-5-2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Kommune: 1511 VANYLVEN

Data uthentet: 06.05.2026 kl. 10:22

Grunneiendom: Gnr: 121 Bnr: 2

Oppdatert per: 06.05.2026 kl. 10:22

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1362079-1/200
24.04.2024 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1.000.000
OMSETNINGSTYPE: Annet
Van Schaick Petra
F.NR: 011164*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1878/900034-1/57
26.08.1878

BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1912/900074-1/57
02.03.1912

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900005-2/57
23.01.1926

ERKLÆRING/AVTALE
om skogplanting.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/60-1/57
11.01.1949

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/881-1/57
25.05.1951

BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/1449-1/57
18.07.1952

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver
Søvdsnes Vassverk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/748104-2/200
09.05.2018 21:00

BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

2018/748104-3/200
09.05.2018 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

2018/748104-4/200
09.05.2018 21:00

BESTEMMELSE OM BRENSEL/VED
RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

GRUNNDATA

Kommune: 1511 VANYLVEN

Data uthentet: 06.05.2026 kl. 10:22

Grunneiendom: Gnr: 121 Bnr: 2

Oppdatert per: 06.05.2026 kl. 10:22

0/901043-1/57

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1877/900014-1/57

25.09.1877

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1511 GNR:121 BNR:3

1949/55-1/57

11.01.1949

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/3490-2/57

28.07.2004

GRENSEJUSTERING

Rettighetshavere:

Knr: 1511 Gnr: 121 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

bnr.10 får tillagt 40m2 frå bnr.2

2018/682340-1/200

23.04.2018 12:40

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0090/26	

Selger 1 navn
Petra Van Schaick

Gateadresse	
Rovdestranda 47	

Poststed	Postnr
ROVDE	6141

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0090/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PVS

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 3-0090/26

- 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken trent

- 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

Baljlukket laget

Arbeid utført av

Snikkarkokken John sangen

- 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

Beskrivelse

Ja, kjøkkenet er blitt omgjort til badrom. Nye kjøkkennet er nå ovenpå

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Initialer selger: PVS

3

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 egenerklæringsskjemaet 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 nedstigenede 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
Petra van Schaick	e6664fc3c5e1c7b7a9d8c 8a18463e543d0364b49	02.06.2026 19:17:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0090/26

- 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>



Adresse

Rovdestranda 47, 6141 ROVDE

Dato for energimerking

23.05.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-301206

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179241889

Gårdsnummer

121

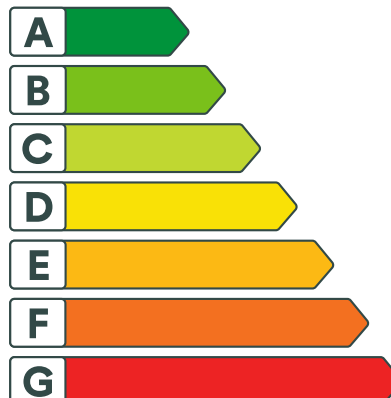
Bruksnummer

2

Seksjonsnummer

—

Brukseinsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjón

Byggeår

1920

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarma bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjón

Naturlig ventilasjón


Energi

Berekna vektalvert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vektalvert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

201,01 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

209,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 952 kWh



Rovdestranda 47, 6141 ROVDE



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindauge Ja	Golv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Rovdestranda 47, 6141 ROVDE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk 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 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

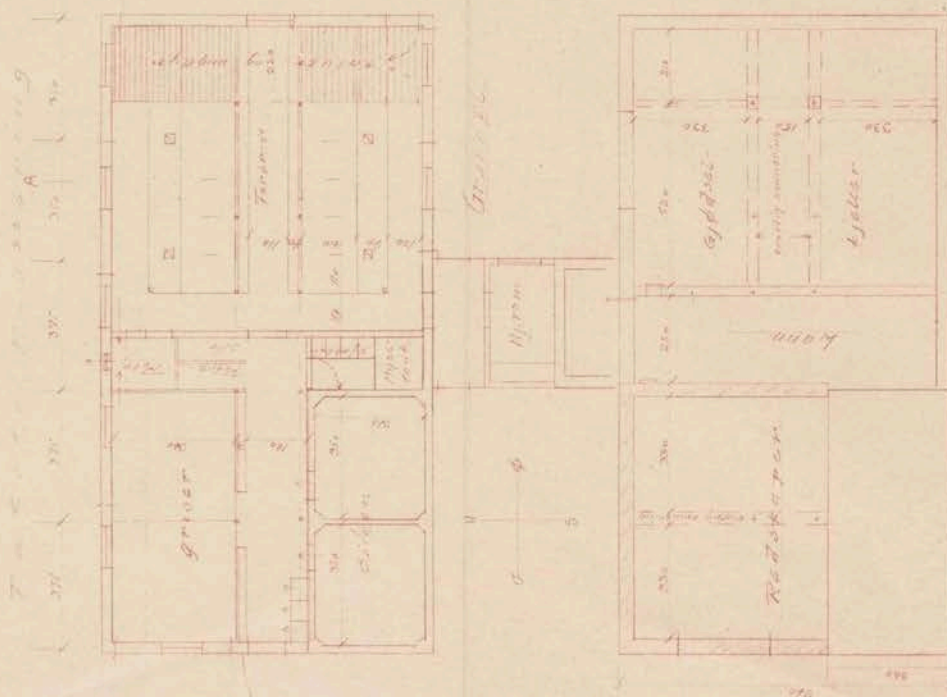
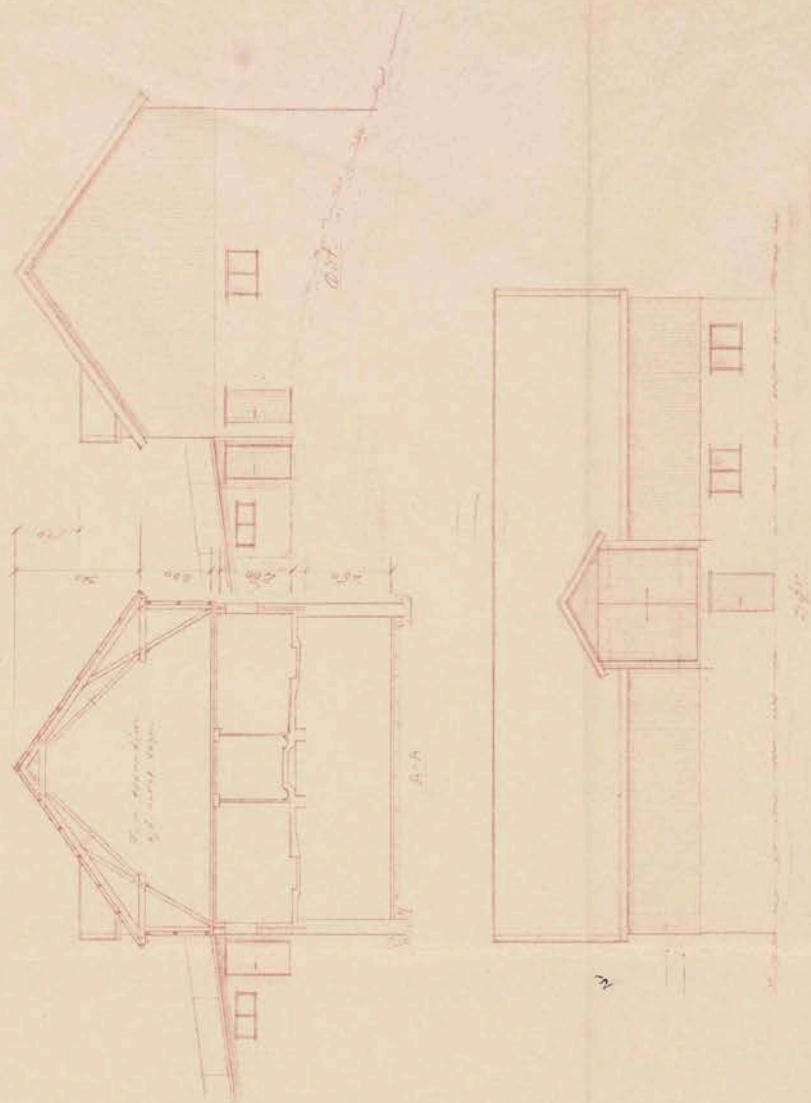
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

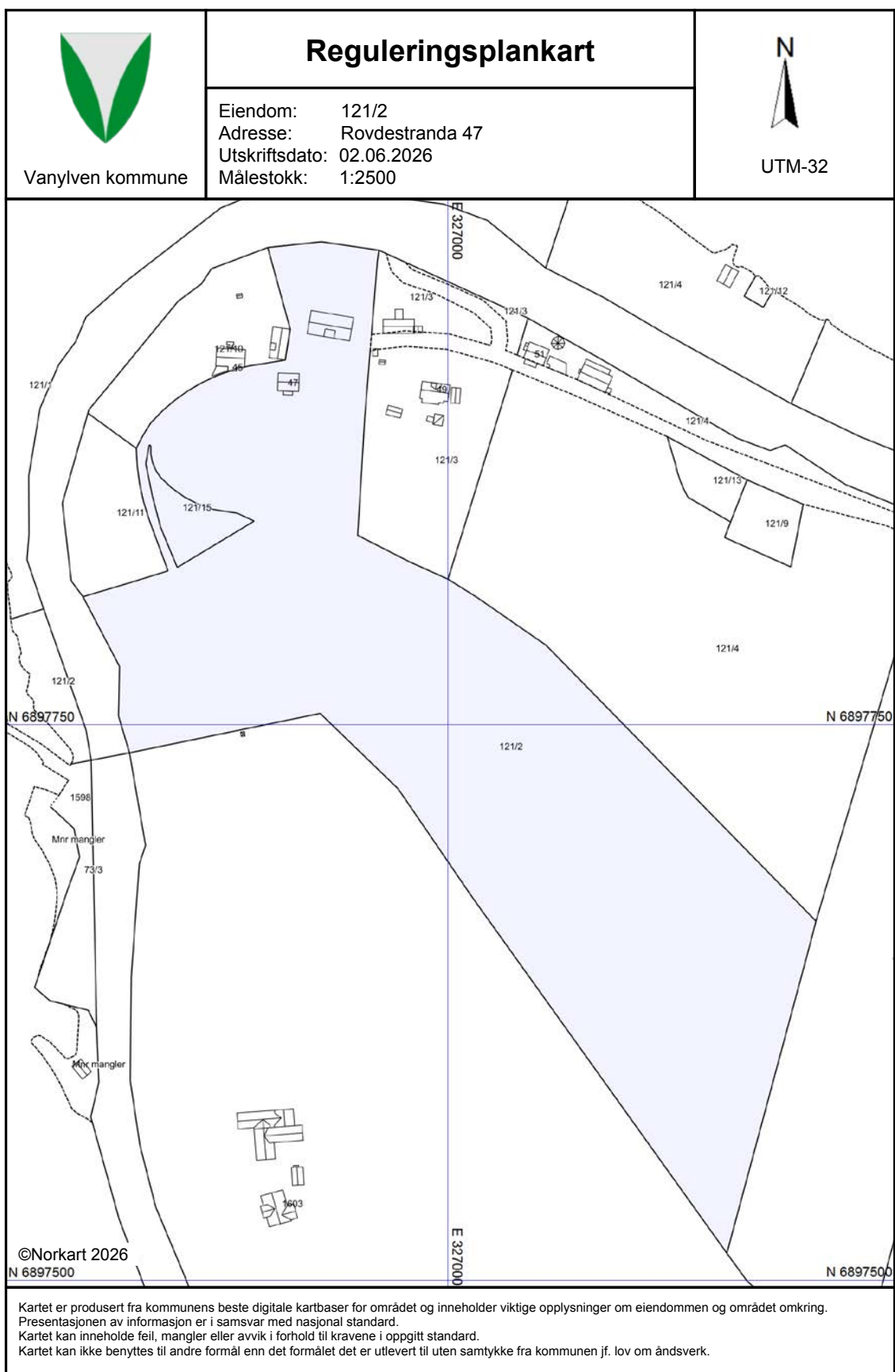
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

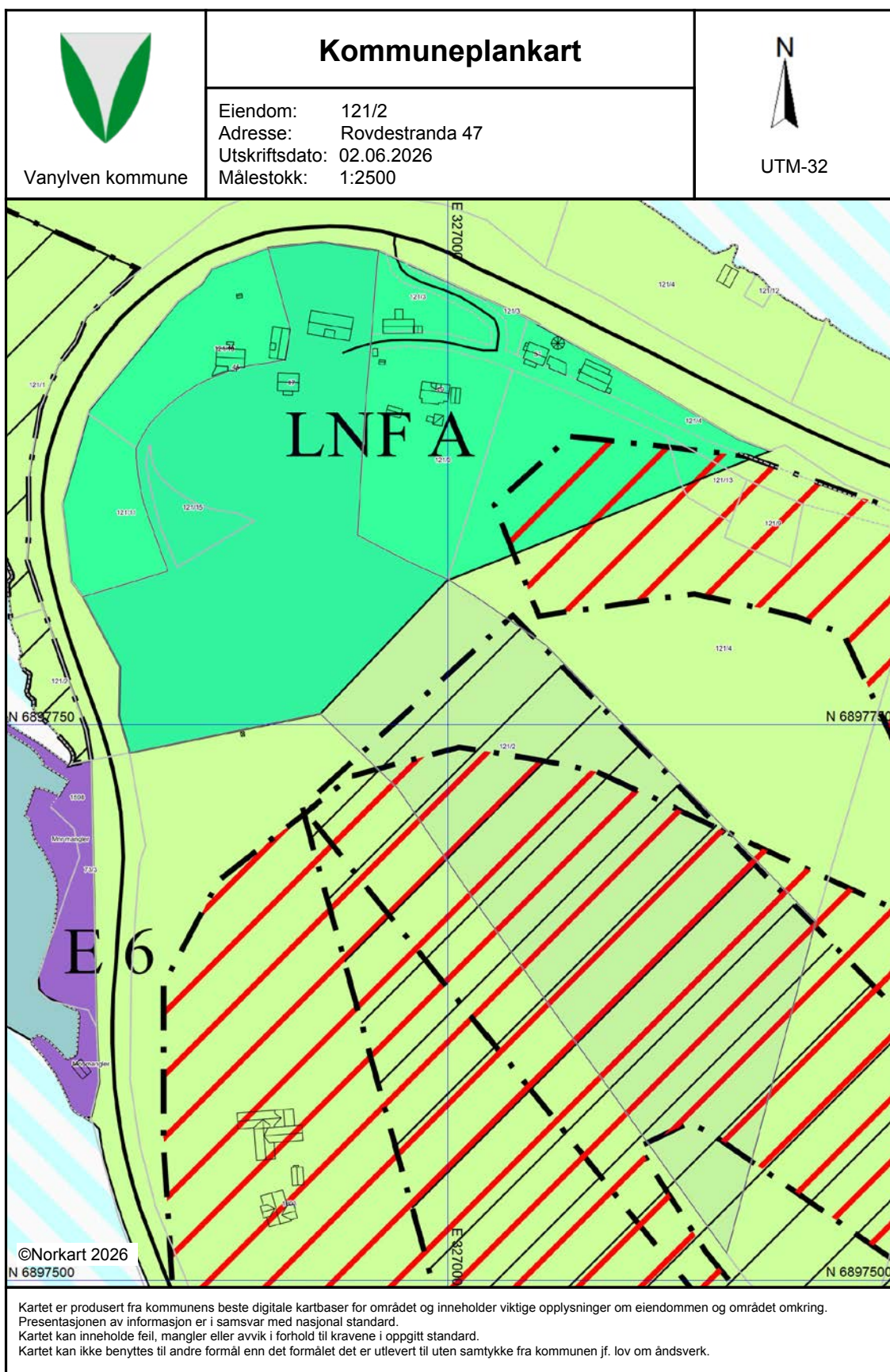


Arkitekt	For	Bygning Nr.	Nr.
Bentzen, Sørensen	E. R. P.	49/56	01/5
Rovde	Page 2 of 2		
Mønt og Rumdel Landbrugssektion Fylkesingeniøren i Sørø distrikt Allesund			



Tegnforklaring

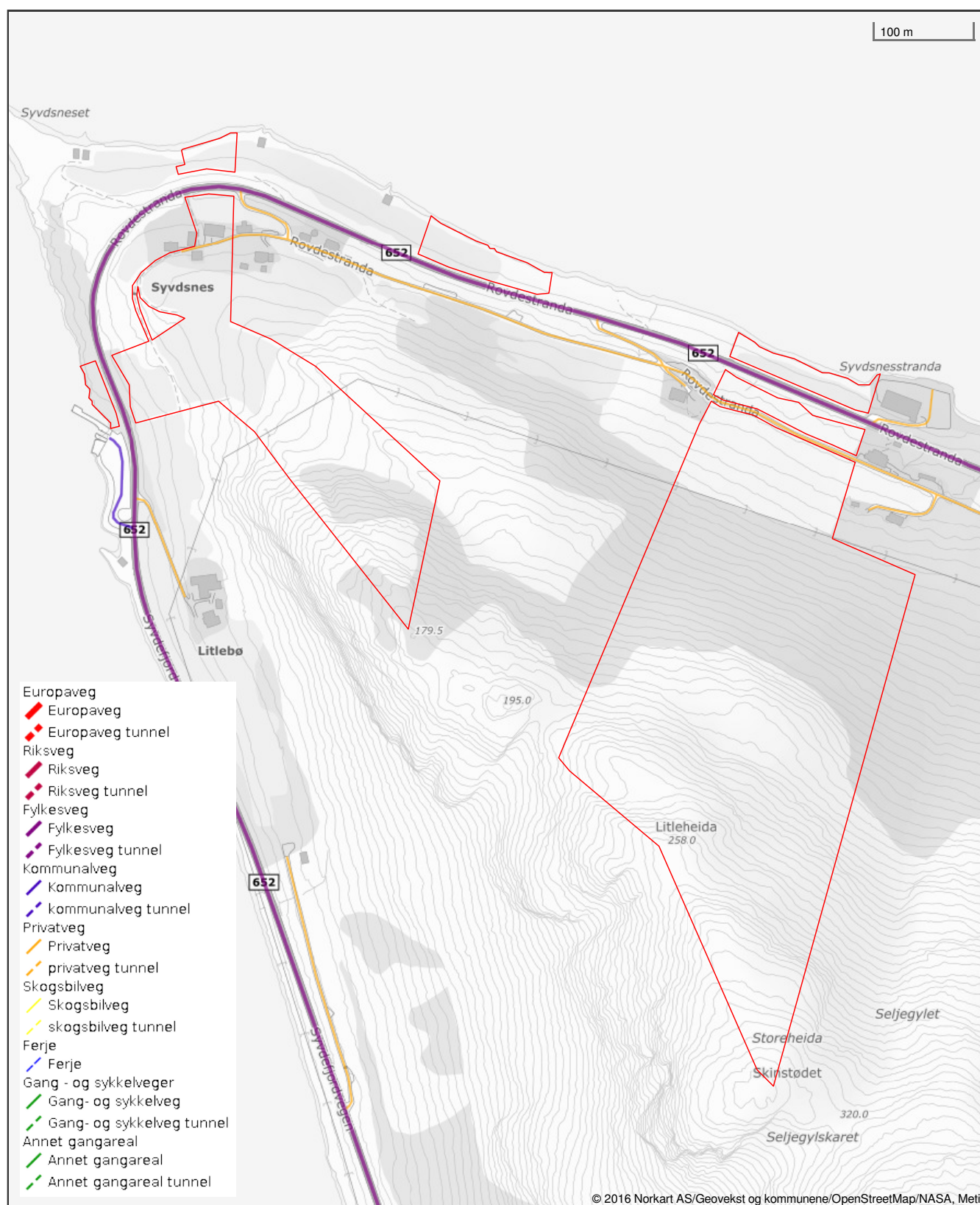
Tegnforklaring	



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>	
	Næringsbygninger - nytt
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Hamn - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
	LNFR-areal - eksisterende
	LNFR-areal, spredde bustader - nytt
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann</i>	
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag - eksisterende
<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitthensynsone - omsyn friluftsliv
	Angitthensynsone - omsyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - eksisterende
	Tilkomstveg - eksisterende
Abc	Påskrift områdenamn

Vegstatuskart for eiendom 1511 - 121/2//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Rovdestranda 47

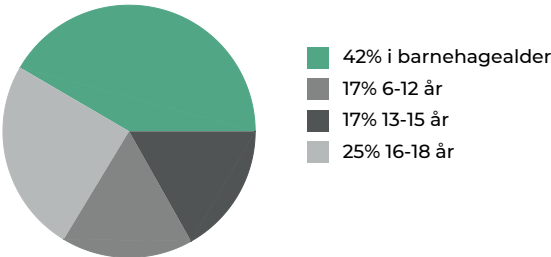
Offentlig transport

🚶 Syvdsnes Linje 390	2 min 0.2 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	1 t 38 min
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 37 min

Skoler

Myklebust skule (1-10 kl.) 127 elever, 10 klasser	9 min 11.2 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	1 t 35 min 58.4 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	1 t 40 min 64.9 km

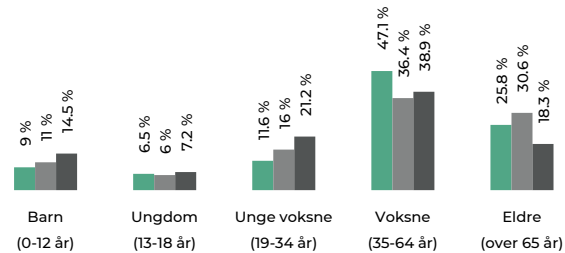
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rovde	154	109
Kommune: Vanylven	3 045	1 903
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Syvde barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 11.5 km
Lauvstad barnehage (0-5 år) 29 barn	15 min 17.7 km
Solsikka barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 23.4 km

Dagligvare

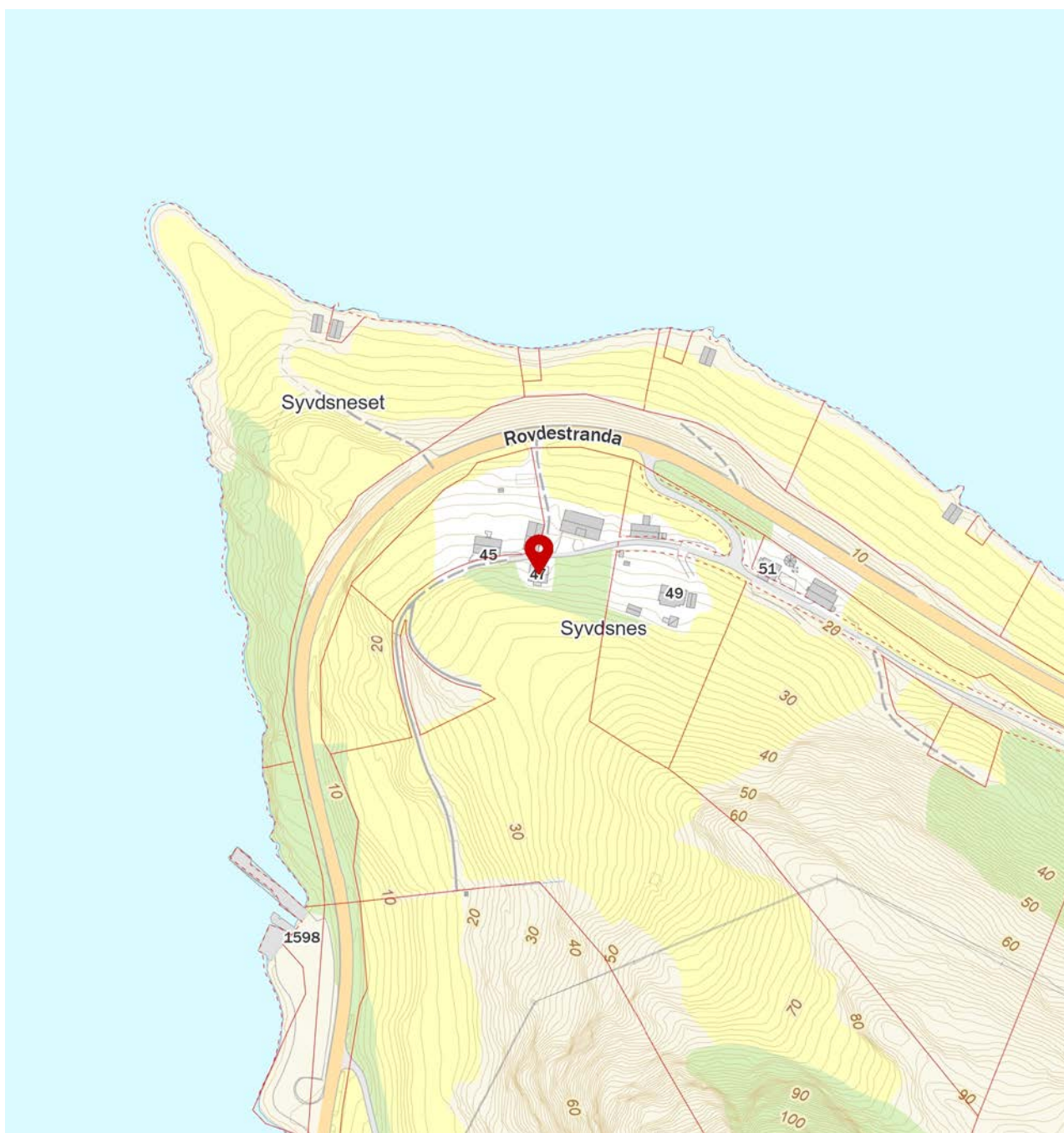
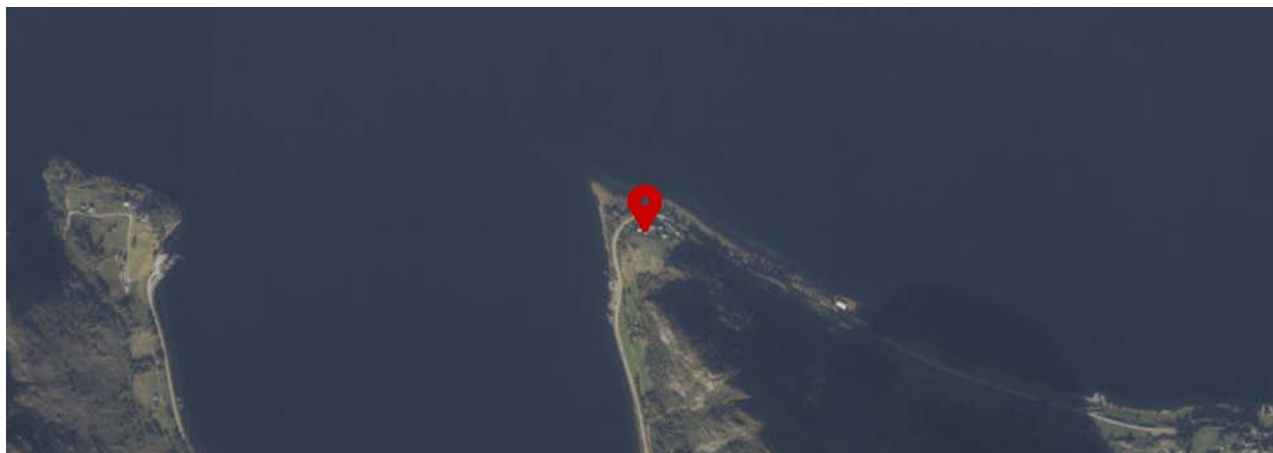
Nærbutikken Rovde PostNord, søndagsåpent	4 min 4.6 km
Coop Prix Syvde Post i butikk, PostNord	9 min 11.3 km

Sport

🏀 Rovde ballbinge Ballspill	3 min 4.2 km
⚽ Rovde skule/rovdetun Aktivitetshall, fotball	4 min 4.5 km
🚴 Innersvingen avd. Volda	1 t 33 min



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



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



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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/avgrenskingskabel 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.

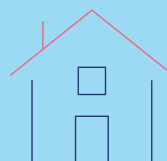
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



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

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: 3-0090/26

Adresse: Rovdestranda 47, 6141 ROVDE, gnr. 121, bnr. 2 i
Vanylven kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 451 30 869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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/