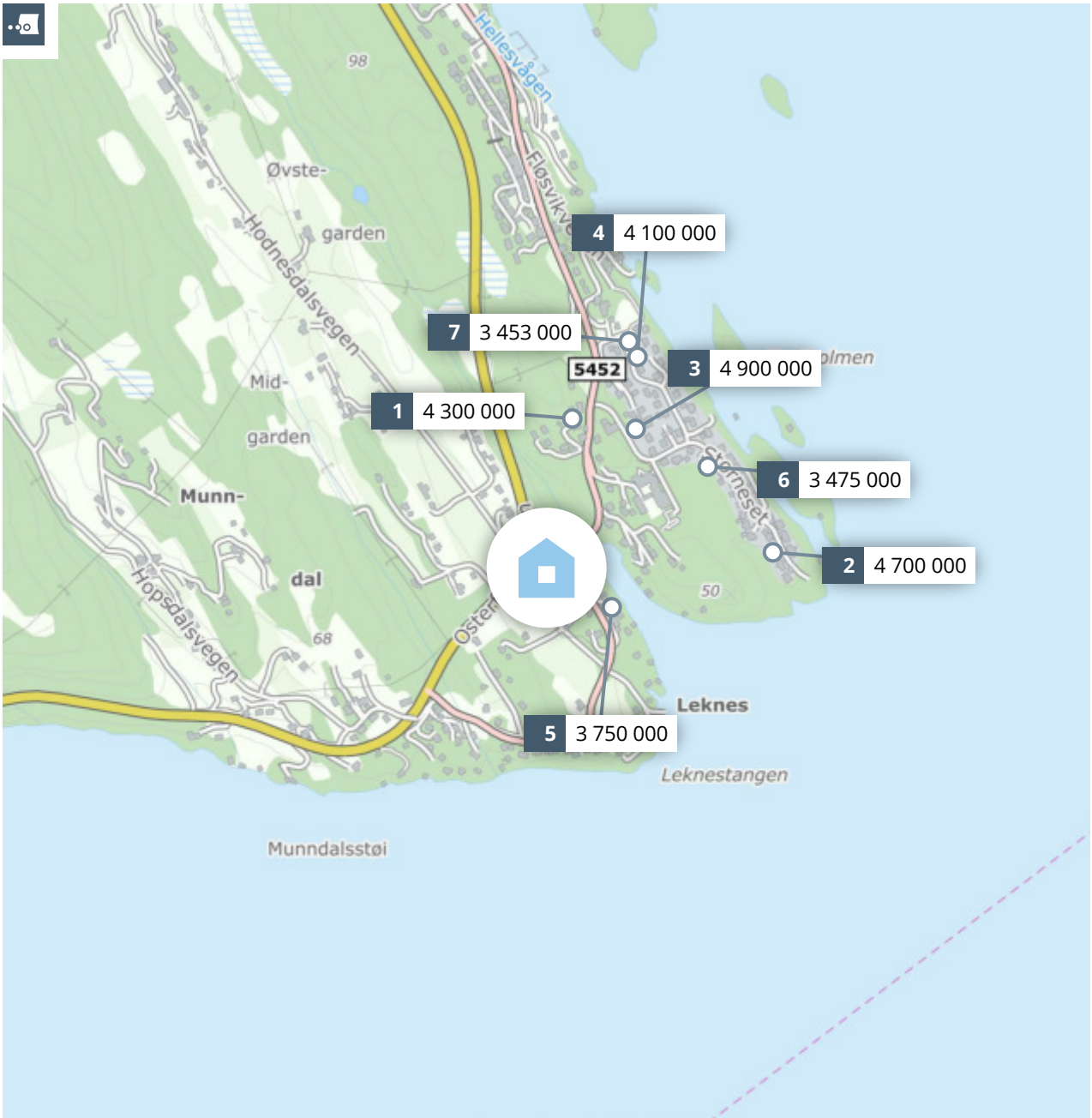
HODNESDALSVEGEN 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Tegninger
Tegninger - garasje
Kart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
HODNESDALSVEGEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 07.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Nicko Daae Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hodnesdalsvegen 33, 5915 HJELMÅS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 195 BNR 112 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LEIKNES

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	16 432
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	213 m²	26 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt					1 110 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leknesvegen 130 A				04.09.2017	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**21 182**
	203 m²	1998	1 194 m²	6 sov						
2	Storneset 49				08.05.2019	4 790 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**21 759**
	216 m²	2004	1 262 m²	5 sov						
3	Storneset 4				05.08.2021	4 990 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**23 786**
	206 m²	2005	1 177 m²	7 sov						
4	Kringlebakken 10				24.06.2022	4 450 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**27 333**
	150 m²	1979	1 057 m²	4 sov						
5	Leknesvegen 69				25.05.2018	3 990 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**23 292**
	161 m²	1972	2 244 m²	3 sov						
6	Storneset 25				21.06.2019	3 990 000	**3 475 000**	0	3 475 000	**25 181**
	138 m²	2004	1 075 m²	4 sov						
7	Kringlebakken 8				06.09.2016	3 000 000	**3 453 000**	-	3 453 000	**20 193**
	171 m²	1976	1 099 m²	4 sov						

Flott familiebolig med barnevennlig beliggenhet like i nærheten av både skole og barnehage.

Eiendommen besitter kort reisevei til dagligvare ved Hjelmås Kai, samt regionssentrumet Knarvik.
Selve boligen er romslig og praktisk utformet med to stuer, tre soverom og to bad.

Eiendommen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert med bl.a. ny taktekking fra 2021, vinduer fra 2017 (ikke alle), varmepumpe (2022) m.m.

Likevel må ytterligere oppgraderinger påregnes for å imøtekomme moderne byggekrav.

Utvendig kan det fra flere steder på eiendommen, nytes både flott utsikt mot Osterfjorden, samt ypperlige solforhold.

Alt i alt tilbyr eiendommen er praktisk beliggenhet og god boltringsplass.
Markedsverdi estimeres å ligge mellom kr. 3 300 000,- til kr. 3 700 000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



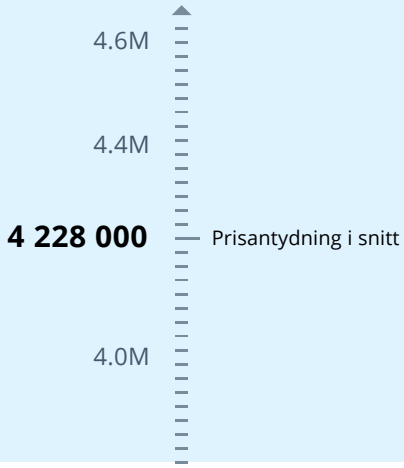
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks
4 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

19
eneboliger til salgs

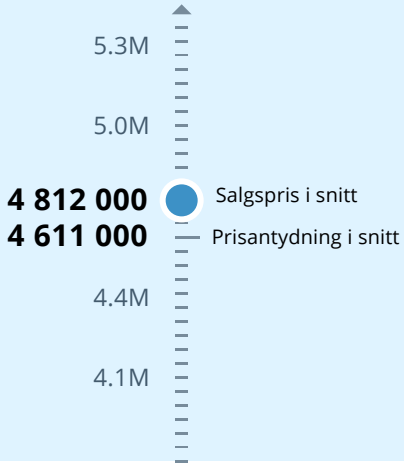


Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

71
eneboliger solgt

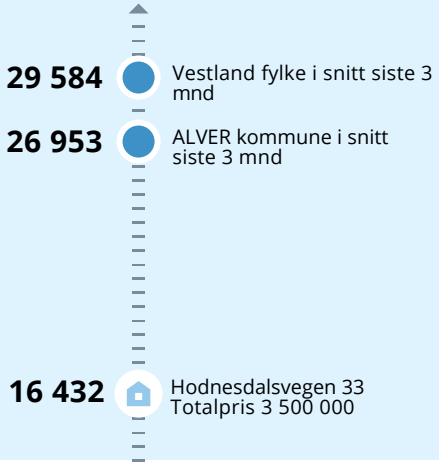


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Hodnesdalsvegen 33, 5915 HJELMÅS
ALVER kommune
gnr. 195, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1754 **Referansenummer:** ZT9041

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare **Vår ref:**

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.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

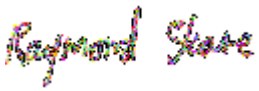
Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.



Rapportansvarlig



Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra 1975 fremstår med normalt vedlikehold og flere bygningsdeler i original utførelse. Det er registrert enkelte avvik knyttet til alder, slitasje og manglende oppgraderinger, særlig på våtrom og vinduer. Det er ikke registrert alvorlige konstruksjonsfeil, men enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde god funksjon og standard over tid. Boligen har et potensial for videre oppgradering og tilpasning.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon/loft:
- Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler, taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Renner og nedløp i plast.
- Det er montert snøfangere på taket rundt boligen.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har Stående/liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
- malte vinduer med 2-lagsglass
- teak hovedytterdør, boddør i teak
- 2 stk skyvebalkongdører i aluminium.
- teak hovedytterdør fra 1987
- malt ytterdør til vaskerom
- Vippeport i tre til garasje.
- 2 malte balkongdører i tre.

Terrasse/Altan/Balkong:
- Altan utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 6,5 m².
- Altan utenfor soverom i impregnert utførels målt til 2,9 m². Rekkverk i tre. Tremmegulv av tre på tilfarere i tre. Tett gulv med sveisepapp som undergulv.
- Skiferplatting utenfor kjøkken med glassrekkverk og utepeis. Målt til målt til 40,3 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv av parkett, laminat og belegg
- veggene har tapet og trepanel
- tak har malte plater og trepanel.

Innvendige overflater i kjeller:
- gulv av belegg og tepper
- veggene har tapet, trepanel, betong og murt forblending
- tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller:
- trebjelkelag.

Radon:
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Rom under terreng/fuktkontroll:
- Gulvet er av betong og har belegg.
- Veggene har betong/mur, plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 25 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Innvendig trapp:
- malt svingtrapp av furu med gelender.

Innvendige dører:
- finèrdører.

VÅTROM Gå til side

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

Overflater:
- gulvet er flislagt, varme i gulvet
- veggene har fliser
- himlingsplater i taket

Utstyrt med:
- dusjkabinett
- toalett
- servant i innredning
- sluk
- avtrekksvifte

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Overflater:
- malt betonggulv, varmekabler.
- malt puss på vegger, 1 vegg med panel
- trepanel i taket

Utstyrt med:
- opplegg til vaskemaskin
- skyllekar i stål
- sluk

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Har pusset leca på 3 sider.

Beskrivelse av eiendommen

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

Overflater:
- malt betonggulv
- vegger med fliser, vegg bak toalett i betong
- himlingsplater i taket

Utstyrt med:
- servant
- innredning over servant med speil og lys
- dusjkabinett
- stråleovn
- veggventiler
- mekanisk avtrekk

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har sluk og dusjing kun kan gjøres i dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
- vannledninger er av kobber.
- avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
- naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduer.
- mekanisk avtrekk fra begge bad.

VVS-installasjoner:
- utvendig vannkran.
- varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming:
- fast brensel
- elektrisk oppvarming.
- luft til luft varmepumpe.

Pipe/Ildsted:
- elementpipe
- vedovn
- peis med innsats.

Internett:
- fiberbredbånd.

Sentralstøvsuger:
Det er montert sentralstøvsuger med skjult rørføring i boligen, oppsamler plassert i garasje.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikkerhet:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- dreneringen er fra 1975.
- grunnmur i lettklinkerblokker.
- forstøtningsmurer er av naturstein.

Tomteforhold:
Tomten er skrånet fra øst mot vest. Tomten er opparbeidet med prydbusker og trær, kantmurer, bed, plen, skiferplatting, forstøtningsmurer og asfaltert innkjørsel.

Vann/avløp:
- Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL), rørene er fra 1975.
- Det er slamavskiller med overløp til grøft.
- Vannforsyning fra privat grunnboret brønn.
- Septiktanken er av betong. Tanken er fra 1975.

Det er oljetank i glassfiber, tanken er fra 1975. Tanken er sanert, eier har dokumentasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innredet kjellerstue og soverom i kjeller. Karnappet ved soverommet er det ikke søkt om.

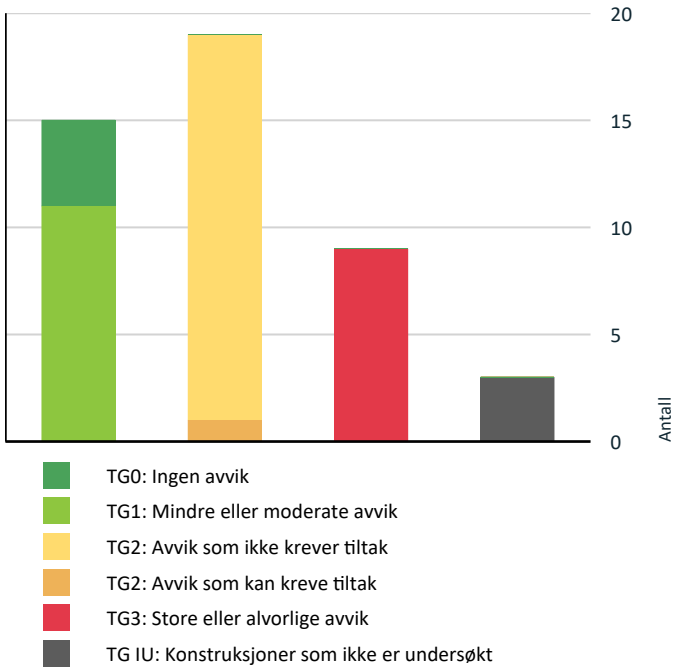
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er ikke med på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

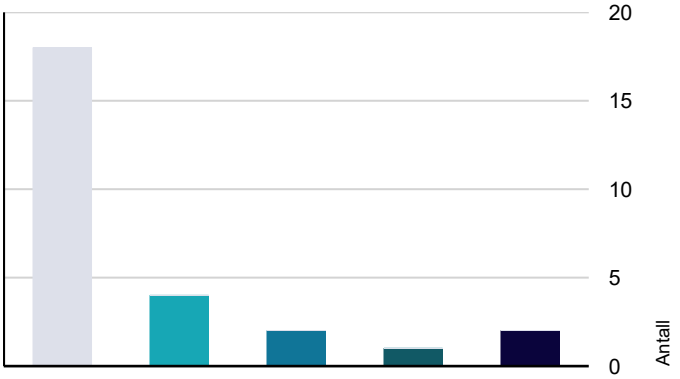
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - kjeller	Gå til side
Utvendig > Dører - kjeller	Gå til side
Utvendig > Terrassedøren ved soverom.	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Bygningen ble bygget i 1975 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Større stue i 1.etasje, entrè og soverom i kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Taket er tekket med betongstein

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Forventet levetid på takrenner i plast er 30-40 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Takrenner og nedløpsrør i plast har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for slitasje, lekkasjer og sprekkdannelser.

Det er vanskelig å få deler til denne typen takrenner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Takrenner og nedløpsrør i plast


Takrenner og nedløpsrør i plast

TG 1 Snøfangere

Det er montert snøfangere på taket rundt boligen.


Det er montert snøfangere på taket

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Beplantninger inntil grunnmur.

Årsak:
Manglende klaring mellom kledning og terreng, fravær av musesperre og tett beplantning inntil grunnmur gir dårlige tørkeforhold og økt fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Musesperre må etableres.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Økt fare for råteskader, fuktopptak i trekonstruksjoner og mulighet for skadedyr som mus å komme inn i konstruksjonen.

Beplantninger inntil grunnmur/ yttervegg bør fjernes.

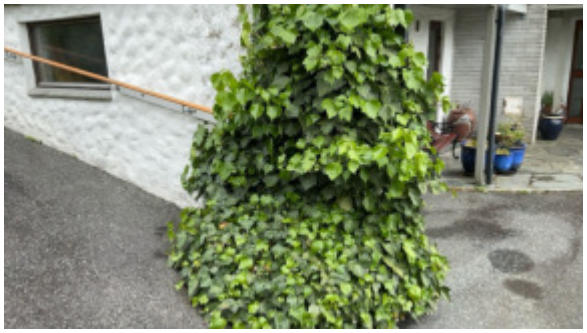
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser at det ikke er musebånd mellom kledning og grunnmur



Det er registrert spredte råteskader i kledningen



Tett beplanting inntil grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger for tett inntil undertaket (raftepappen). Bare deler av loftet er inspisert skikkelig på grunn av vanskelig tilkomst på takkonstruksjon over stue.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens:
Økt risiko for fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen, som kan føre til sopp, mugg og redusert levetid på trekonstruksjoner og undertak.

Tiltak:
- Etablere bedre lufting ved å sikre luftespalter langs raft og møne.
- Justere eller etterisolere slik at det oppnås nødvendig avstand mellom isolasjon og undertak.

Nærmere undersøkelse er anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/loft



Isolasjon som ligger tett inntil undertaket (raftepapp) hindrer luftgjennomstrømning.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste vinduene har større skader.

Alder, manglende vedlikehold og eksponering for fukt over tid har ført til slitasje, råteskader og punktering av isolerglass. Kondensering på innsiden tyder på dårlig isoleringsevne og fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert isoleringsevne og høyere varmetap, fare for videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt dårligere innvendig komfort og funksjonalitet.

Tiltak:
Vinduer fra byggeår og 1980-tallet må skiftes i 1.etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



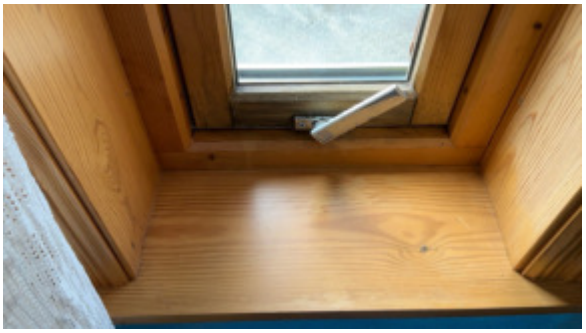
Vinduer fra byggeår



Fuktmerker i vinduskarm



Punktert vindu



Fuktmerker i vinduskarm

TG 1 Vinduer - Nyere dato

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer fra 2017

TG 3 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle vinduer i kjeller må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vinduene i kjelleren er fra 1986 og det må påregnes utskifting.



Værslitt og oppsprukket vinduskarm, vindu kjeller

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, boddør i teak og 2 stk skyvebalkongdører i aluminium.



Skyvebalkongdør i aluminium



Hovedytterdør i teak



Boddør i teak



Skyvebalkongdør i aluminium

TG 3 Dører - kjeller

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1987 og malt ytterdør til vaskerom. Vippeport i tre til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dør til vaskerom er dårlig og har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Konsekvens:
Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader, redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Dører med skader bør skiftes ut. Det må påregnes reparasjon eller utskifting av værslitte karmer. Innsettingsdetaljer bør kontrolleres og utbedres for å sikre korrekt montering og tetting. Overflater bør behandles for å hindre videre nedbrytning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Teak hovedytterdør



Dør til vaskerom



Vippeport til garasje



Dør til vaskerom ha fuktskader

TG 3 Terrassedøren ved soverom.

Bygningen har 2 malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Årsak:
- Alder, temperatursvingninger og slitasje over tid. Enkelte dører er vanskelig å åpne eller lukke. Dette er et avvik da funksjonen er svekket og normal bruk er hindret.
- Kan skyldes setninger, bevegelser i bygningen eller vridning i dørblad/karm over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Punkterte eller sprukne glass reduserer isolasjonsevne og kan føre til trekk, kondens eller varmetap.
- Dører som er vanskelig å åpne eller lukke kan skyldes svelling, skjevhet eller slitasje, og gir redusert funksjon og brukervennlighet.

Tiltak:
Begge dørene må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





Det må påregnes at balkongdørene må skiftes ut

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 6,5 m².

Altan utenfor soverom i impregnert utførels målt til 2,9 m². Rekkverk i tre. Tremmegulv av tre på tilfarere i tre. Tett gulv med sveisepapp som undergulv.

Skiferplatting utenfor kjøkken med glassrekkverk og utepeis. Målt til 40,3 m²

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 85 cm ved soverom og 90 cm ved stue. Det er lett for barn å klatre i rekkverket. Fuger mellom skifer er dårlige enkelte steder. Det er påregnelig at enkelte skiferheller er løse.

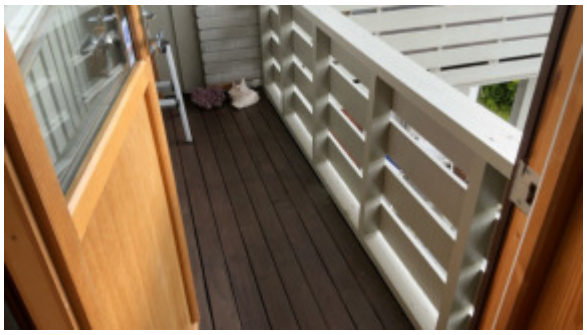
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:
-For lavt rekkverk og store åpninger øker risiko for fallulykker, spesielt for barn.
- Klatremuligheter i rekkverket forsterker risikoen ytterligere.
- Dårlige fuger og løse skiferheller kan gi snublefare og øker behovet for vedlikehold.

Tiltak:
- Rekkverk må tilpasses kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, både i høyde og utforming.
- Det bør ettergås og sikres mot klatremuligheter.
- Fuger utbedres og løse skiferheller sikres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Altan utenfor soverom



Altan utenfor stue



Skiferplatning

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

Boligen har eldre overflater og standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre overflater har begrenset levetid og kan ha redusert estetisk og funksjonell standard.

Tiltak:
Oppgradering av overflater bør vurderes på sikt for å øke brukskvalitet og tilpasse boligen dagens standard, men det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Overflater i stue



Overflater i stue



Overflater i gang

TG 2 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av belegg og tepper. Veggene har tapet, trepanel, betong og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i kjelleren er eldre men det er ikke registrert alvorlige avvik. Belegget i enkelte boder har løsnet og er slitt.
Det er flassende maling på enkelte rom. Kjelleren blir brukt til lagring nå, derfor er det ikke full oversikt over alle overflater.

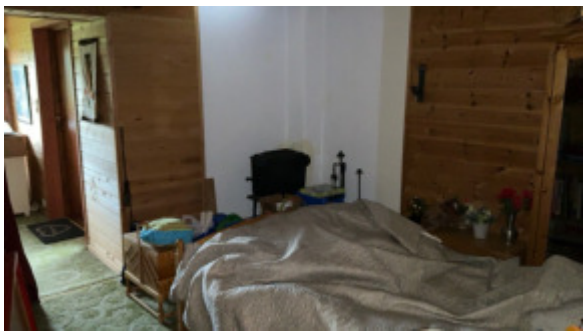
Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Slitte og eldre overflater gir redusert visuell og funksjonell standard. Løst belegg og flassende maling kan gi begrenset brukskomfort og vanskeliggjøre renhold.

Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, men oppgradering bør påregnes over tid på grunn av eldre standard. Videre vurdering kan først gjøres ved full tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflater i kjeller



Overflater i kjeller

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevhet i overgangen mellom stue og kjøkken.

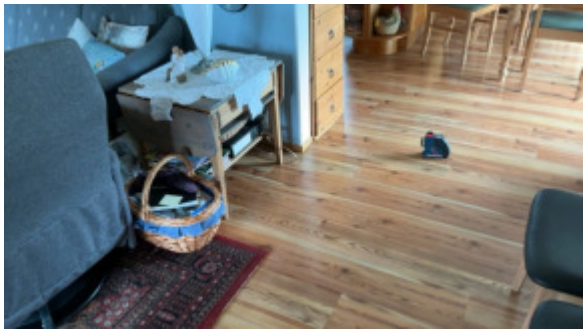
I eldre bolig kan skjevheter skyldes naturlige nedbøyninger over tid.

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

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke komfort og estetikk, og i noen tilfeller gi knirk eller bevegelse i gulvet.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre det oppstår økte bevegelser eller bruksmessige problemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er registrert skjevhet i overgangen mellom stue og kjøkken.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



Skjermbilde fra propcloud.no

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Saltutslag på pipen og plattlodden har hull.
Årsak:
Saltutslag skyldes fukt i murverket som trekker med seg salter til overflaten. Hull i plattlodd kan føre til vanninntrenging ved pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Plattlodd må tettes eller skiftes for å hindre vanninntrenging.
- Årsak til fukt må kartlegges og utbedres. Saltutslag kan fjernes når underliggende årsak er løst.

Konsekvens:
- Fuktbelastning kan skade murverket over tid og medføre nedbryting av overflater og frostskader.
- Hull i plattlodd øker risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn



Peis



Saltuslag på pipe.



Plattloddet rundt pipen har hull

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur,plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 25 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert dampsperre på påført vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert dampsperre på påført vegger mot terreng. Dette var vanlig på 1980-og 1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på kjellermur



Målinger viser høy fukt

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt svingtrapp av furu med gelender.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).
Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 100 mm (10 cm) for å hindre at små barn kan sette seg fast eller falle gjennom. Årsak:

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Konsekvens:
Redusert sikkerhet ved bruk av trapp, særlig for barn og eldre.

Tiltak:
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille kravene som gjaldt på byggetidspunktet og for å ivareta sikker ferdsel.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller. Rekkverk skal utformes slik at de hindrer klatring. Man må ta særlig hensyn slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendigtrapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til kjellerstue trenger justering.

Konsekvens/tiltak

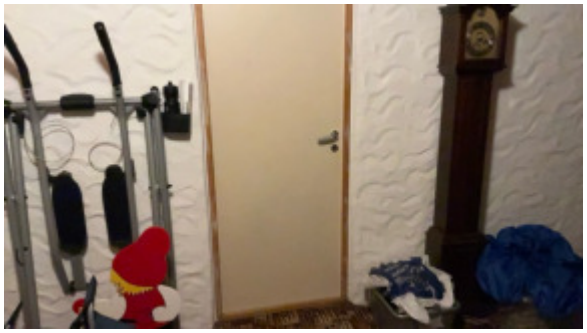
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Monteringsavvik og skjevheter gir redusert funksjon, med dører som er vanskelige å åpne eller lukke. Dette kan også føre til økt slitasje over tid.

Tiltak:
Justering eller utskifting av enkelte dører bør vurderes for å sikre normal funksjon og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør til kjellerstue trenger justering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Overflater:
- gulvet er flislagt, varme i gulvet
- veggene har fliser
- Himlingsplater i taket

Utstyrt med:
- dusjkabinett
- toalett
- servant i innredning
- sluk
- avtrekksvifte

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

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

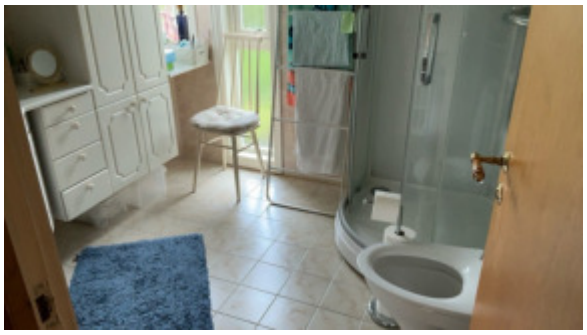
Badet er fra 1980-tallet og eldre enn forventet levealder. Eldre membraner/belegg på gulv og vegger er ikke egnet for dusjing direkte på gulvet, og dusjkabinett bør benyttes for å lede vannet direkte til sluket. Videre bruk uten dusjkabinett skjer på eiers risiko. Oppgradering anbefales for å tilpasse badet til dagens brukskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom vurderes nå strengere etter forskriftsendringen ved årsskiftet 2022. Dersom badet ikke oppfyller dagens krav til tettesjikt og sluk grunnet alder, materialvalg, regelverksavvik, skader eller fuktfunn, skal det gis tilstandsgrad TG3 og krever utbedring «innen kort tid».

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad i 1.etasje



Bad i 1.etasje

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det går en ventilasjonskasse mellom badet og vindfanget.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Overflater:
- malt betonggulv, har varmekabler.
- malt puss på vegger, 1 vegg med panel
- trepanel i taket

Utstyrt med:
- opplegg til vaskemaskin
- skyllekar i stål
- sluk

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

Vaskerommet har fått tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet alder og manglende dokumentasjon på oppgraderinger. Rommet er fra 1975 og tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtrom. Det er ikke dokumentert bruk av membran, og det er påvist slitasje og tegn til elde på overflater og utstyr. Gitt rommets alder og manglende oppgradering, vurderes det som høy risiko for skjulte skader og lekkasjer. Det anbefales totalrenovering med dokumentert utførelse etter gjeldende krav til våtrom.

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.

Konsekvens:
- Økt fare for fukt- og lekkasjeskader.
- Mulige skjulte skader i konstruksjon.
- Redusert levetid og brukssikkerhet.

Tiltak:
- Vaskerommet bør totalrenoveres.
- Ny membran og tettesjikt må etableres etter dagens krav.
- Arbeidet bør dokumenteres og utføres av fagkyndige.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Har pusset leca på 3 sider.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Overflater:
- malt betonggulv
- vegger med fliser, vegg bak toalett i betong
- himlingsplater i taket

Utstyrt med:
- servant
- innredning over servant med speil og lys
- dusjkabinett
- stråleovn
- veggventiler
- mekanisk avtrekk

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

Rommet har ikke sluk, men direkte avløp fra dusjkabinett.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Et baderom med eldre membraner/ belegg på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder, videre bruk av badet uten dusjkabinett gjøres på eier sin risiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet 2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Direkte avløp fra dusjkabinett.



Bad i kjeller

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har sluk og dusjing kun kan gjøres i dusjkabinett.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Årsak:
Kjøkkeninnredningen er 40 år og materialer og løsninger har over tid fått skader og slitasje.
Manglende funksjoner skyldes lavere standard sammenlignet med dagens krav og forventninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjonalitet. Økt vedlikeholdsbehov og lav teknisk levetid.

Tiltak:
Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

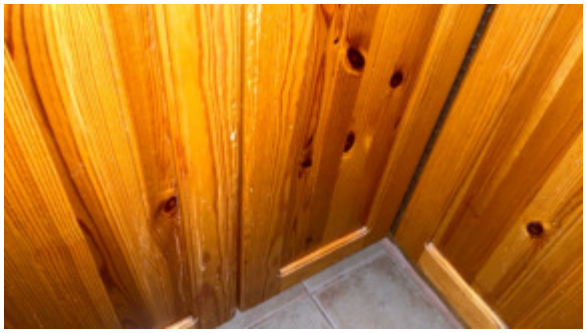
Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Slitasje på kjøkkenfront



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksviften har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Konsekvens:
Redusert eller manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, lukt, fettansamlinger og fuktproblemer i rommet over tid.

Tiltak:
Ventilatoren bør skiftes ut, og avtrekkskanal kontrolleres for å sikre tilstrekkelig funksjon og forskriftsmessig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Test av kjøkkenventilator viser redusert funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av rørenes tilstand. Selv om anlegget fungerer i dag, bør det på sikt vurderes utskifting grunnet alder.

Konsekvens:
Plutselige lekkasjer kan oppstå uten forvarsel, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer dersom rørene ikke følges opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør i kobber

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra begge bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler isolasjon på en ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende isolasjon kan føre til kondensdannelse på kanalen, spesielt ved gjennomføring i kalde rom eller loft. Dette kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler.

Tiltak:
Ventilasjonskanalen bør isoleres med egnet materiale for å hindre kondens og redusere varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Veggventiler



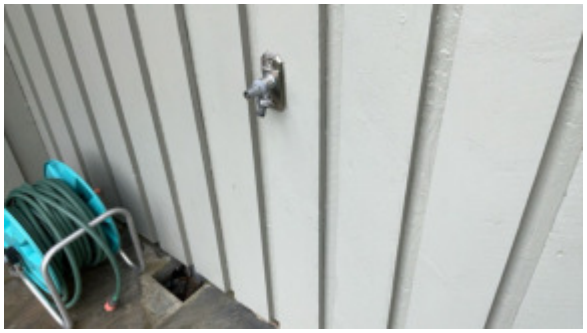
Spalteventiler i vinduer



Deler av kanalen mangler isolasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har utvendig vannkran.



TG 0 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



armepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank over 20 år:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Dette er et avvik da levetiden for slike installasjoner normalt er 15–20 år.

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

Konsekvens:
Økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje eller redusert energieffektivitet.

Tiltak:
Tanken bør følges opp jevnlig for tegn til lekkasje eller feil, og utskifting bør vurderes for å sikre driftssikkerhet og energibesparelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet i kjelleren

TG 2 Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming. Varmekabler i vindfang og Eswa er koblet ut. Har varmekabler i soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekabler i vindfang og Eswa er koblet ut grunnet funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert oppvarmingsmulighet i berørte rom, noe som kan påvirke komfort og gi økt risiko for fukt i vindfang ved kaldt vær.

Tiltak:
Fungerende oppvarming bør etableres. Feilsøking og eventuell reparasjon eller utskifting av varmekilder bør vurderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Internett

Boligen har fiberbredbånd.

TG 1 Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger med skjult rørføring i boligen, oppsamler plassert i garasje.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Inntak og sikringsskap

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



Kursfortegnelse



Sikringsskap

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Årsak:
Eldre drenssystem nærmer seg eller har passert sin normale funksjonstid, typisk 30–50 år avhengig av utførelse og materialkvalitet.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til mugg, råte og redusert innemiljø.

Tiltak:
Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren med egnet løsning og klemlist.
Redrenering rundt boligen bør vurderes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Flassende maling på grunnmuren.

Årsak:
Sprekker og flassende maling skyldes vanligvis alder, bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning og utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:
Sprekker kan føre til fuktinntrengning og forvitring av underlaget. Flassende maling gir redusert beskyttelse og estetisk verdi, og kan være et tegn på fuktproblemer.

Tiltak:
Skader bør utbedres med egnet pussreparasjon og overflatebehandling. Maling må fjernes der den er løs, og ny diffusjonsåpen maling bør benyttes etter tørking og grunnbehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Flassende maling på grunnmuren


Sprekk i murt fasade

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer



Forstøtningsmurer

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånet fra øst mot vest. Tomten er opparbeidet med prydbusker og trær, kantmurer, bed, plen, skiferplatting, forstøtningsmurer og asfaltert innkjørsel.



Tomten rundt boligen



Tomten rundt boligen





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL), rørene er fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Vannforsyning fra privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer som kan føre til skader på bygningsdeler og kostbare utbedringer. Eldre anlegg har mindre restlevetid og bør følges opp jevnlig for å oppdage skader tidlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Tanken er fra 1975.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

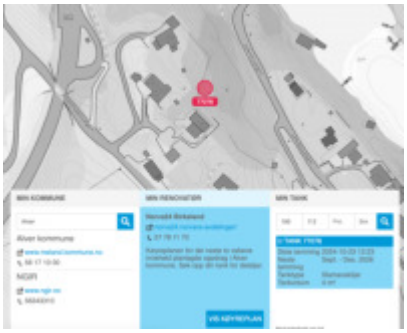
Septiktanken er av betong, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Forventet levetid på en septiktank i betong er normalt 40–60 år.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell lekkasje eller svekkelser i konstruksjonen.

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

Konsekvens:
Eldre betongtanker kan over tid få sprekkdannelser, tæring eller redusert tetthet.

Tiltak:
Tilstanden bør følges opp jevnlig med visuell kontroll og eventuell tetthetsprøving. Utskifting må påregnes på sikt dersom det oppdages skader eller redusert funksjon.



Skjermbilde fra Norva24 på mintank.no

TG 1 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber, tanken er fra 1975. Tanken er sanert, eier har dokumentasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med betonggulv og ringmur i betong. Yttervegger i betongstein og bindingsverk med utvendig malt stående trekledning. Takstoler med sutak og takpanner. Innlagt elektrisitet. Leddport redwood med elektrisk åpner. 3 vinduer og ekstern dør til bod.

Mose på tak, vegetasjon inntil bygget. Slitt kledning. Vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

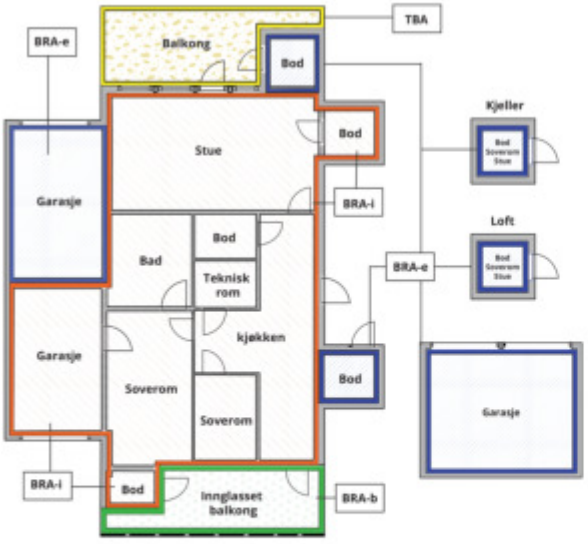
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	129	6		135	9
Kjeller	84	20		104	
SUM	**213**	**26**			**9**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Trapperom, Vindfang, Gang, Bad, Soverom, TV-stue, Soverom 2, Hobbyrom ved soverom.	Bod med utvendig adkomst	
Kjeller	Vaskerom, Bad, Kjellerstue, Entré, Soverom, Hall m/trapp, Bod, Bod 2, Bod 3	Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er innredet kjellerstue og soverom i kjeller. Karnappet ved soverommet er det ikke søkt om.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet tak i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	21			21	
SUM	**21**				
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod er ikke med på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	16
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig — Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Raymond Skare	Takstingeniør
	Birger Johan Eknes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	195	112		0	1110.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hodnesdalsvegen 33

Hjemmelshaver
Eknes Birger Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Leknes i Alver kommune.
Det er 7-8 minutter kjøring til kommune og regionsenteret AMFI Knarvik.
Barnehage og barneskole på Leknes. Ungdomsskole og videregående skole i Knarvik. Eiendommen har sørvendt beliggenhet med utsikt over Osterfjorden og videre mot fjellene på Osterøy.
Gode solforhold.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Tanktype: Slamavskiljar
Tankvolum: 4 m³

Regulering

Lindås 2019 - 2031
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 4631_1263-201805
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato: 15.10.2019

Støysone
Støy:Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn: H220

Arealformål: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform

Om tomten

Selveier tomt på 1110 m²

Tomten er opparbeidet med prydbusker og trær, kantmurer, bed, plen, skiferplatting, forstøtningsmurer og asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.05.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2025	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.05.2025	Reguleringsplaner er hentet fra arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.05.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZT9041

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.
195240091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birger Johan Eknes	Svanhild Ingerid Eknes

Gateadresse
Hodnesdalsvegen 33

Poststed	Postnr
Hjelmås	5915

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: 1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 49

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89007986

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

Document reference: 195240091

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - Nytt kjøkken ca.1990. - Nytt bad i hovedetasje ca.1996 - Bytta vannpumpe i eget borehull, ca.2017.

Arbeid utført av: Lindås Rør og Sanitær AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lindås Rør og Sanitær AS

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag i garasje i huset mot nordøst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak over bad v/ gammel (fjerna) lufting. Reparert som forsikringssak. Tak skiftet i 2021.

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

Beskrivelse: Problem med dårlig trekk etter oppgradering med ny peisinnsats. Utbedra ved å få innstallert skorsteinsvifte.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv i stue (gammel del). Opprinnelse ved bygging av huset i 1974-1975.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - Rotter i hage, under lekehytte. Pågikk ca. 1/2 år i 2023. - Mus på loft. Noen få i hvert vinterhalvår. Det er montert musebånd i forbindelse med ny kledning på bodtilbygg mot øst. - Ett kledningsbord har råteskade (på bodtilbygg mot øst). Utbedret i juli 2025.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - NHE ved tilbygg stue (mot vest) ca.1987. - HE ved oppgradering av bad ca.1996. - NHE ved oppgradering av el.anlegg; automatsikringer/ ny måler 05.10.2017.

Arbeid utført av: Nordhordland Elektro AS, Helland Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - Oljetank ble tømt, kobla i fra og fyllt med skum (Nortank), 30.09.2017. - Siste el-tilsyn i 2024.

Document reference: 195240091

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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	- Har selv utført drenering og alt murarbeid rundt huset og på eiendommen. - Har selv ført opp egen frittstående garasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Påbygg ved soverom (mot nordvest) ca.1990.
Arbeid utført av	Frank Hustig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Norsk Radonvern, Radonmåling med sporfilm.

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	<=30 kBq.h/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Beskrivelse	Har muntlig avtale med Thodd Maskin AS ang. salting og brøyting.

Document reference: 195240091

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195240091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birger Johan Eknes	18c7437c02b7b0a4b159b0106c780a94db0ab754	08.07.2025 17:51:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svanhild Ingerid Eknes	d638732df0a79213672c2104d8f71fbfba40a517	08.07.2025 18:01:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195240091

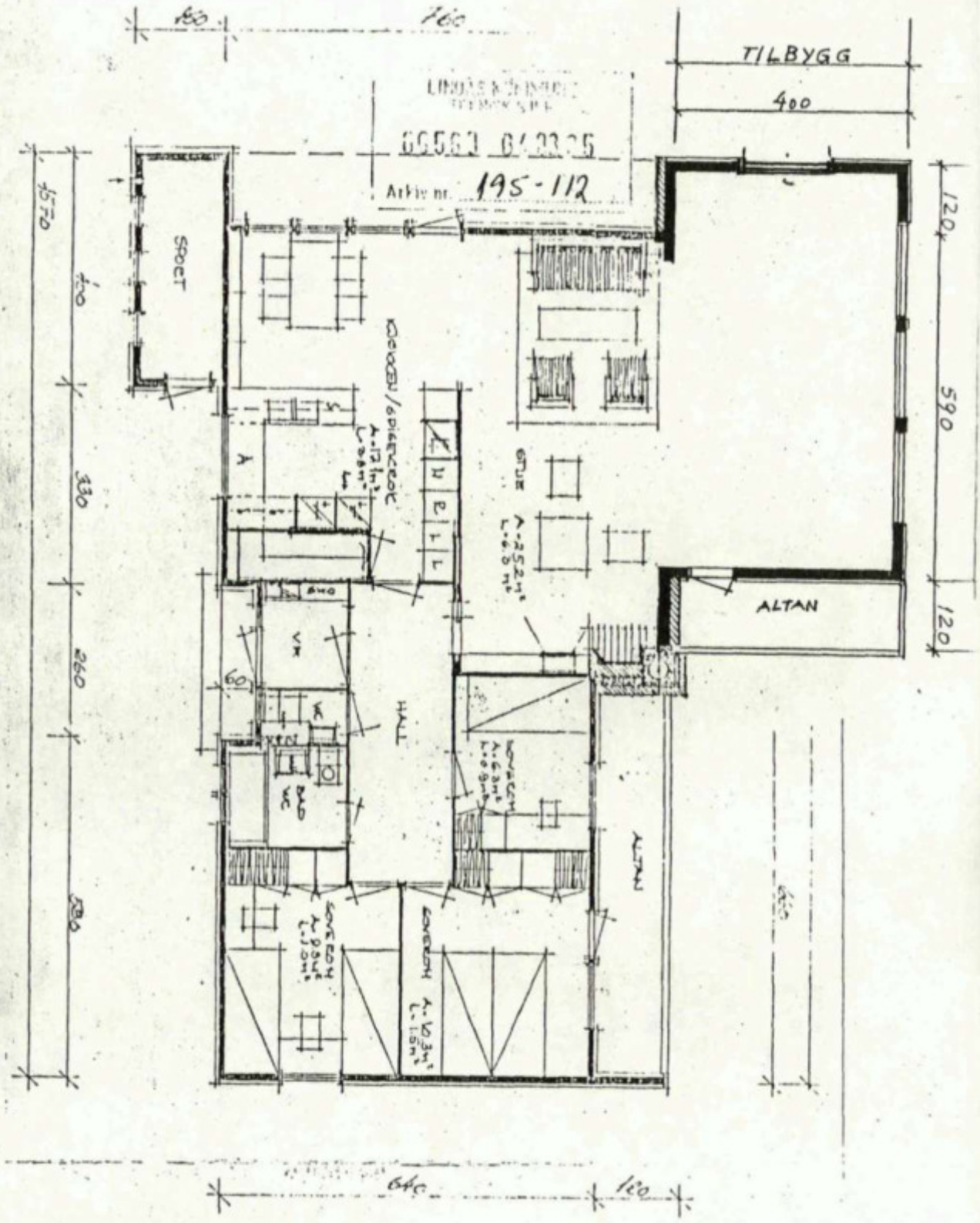
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

TEGNINGER

TILBYGG PÅ BOSTADHUS

för BIRGER EKNES

MÅL 1:100



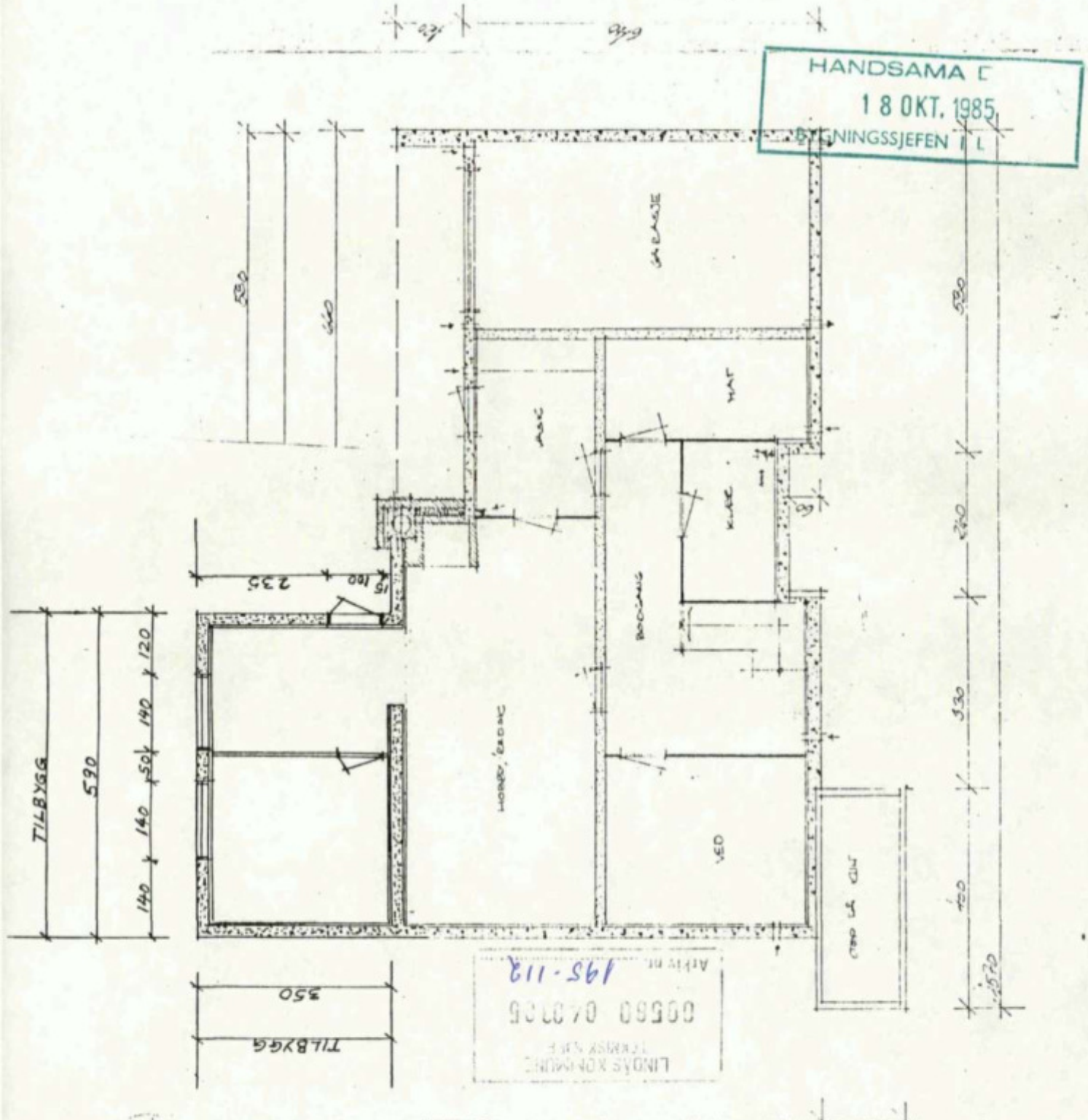
Arkiv nr. 195-112

HANDSAMA DEN
18 OKT. 1985
BYGNINGSNÄMNDEN I LINDÅS

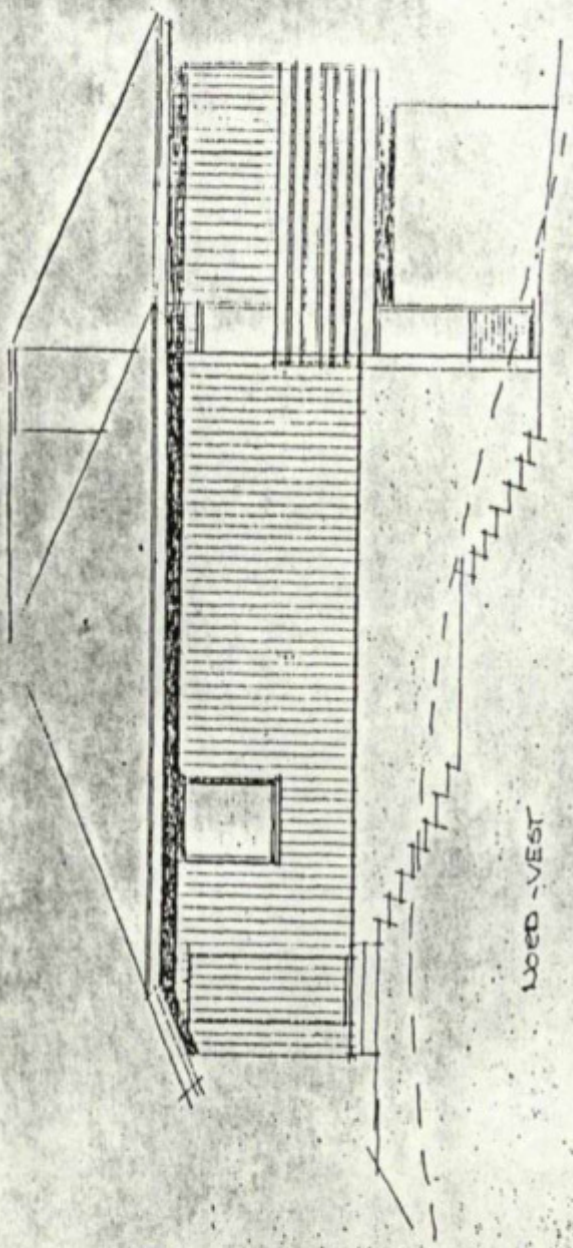
ARKIV

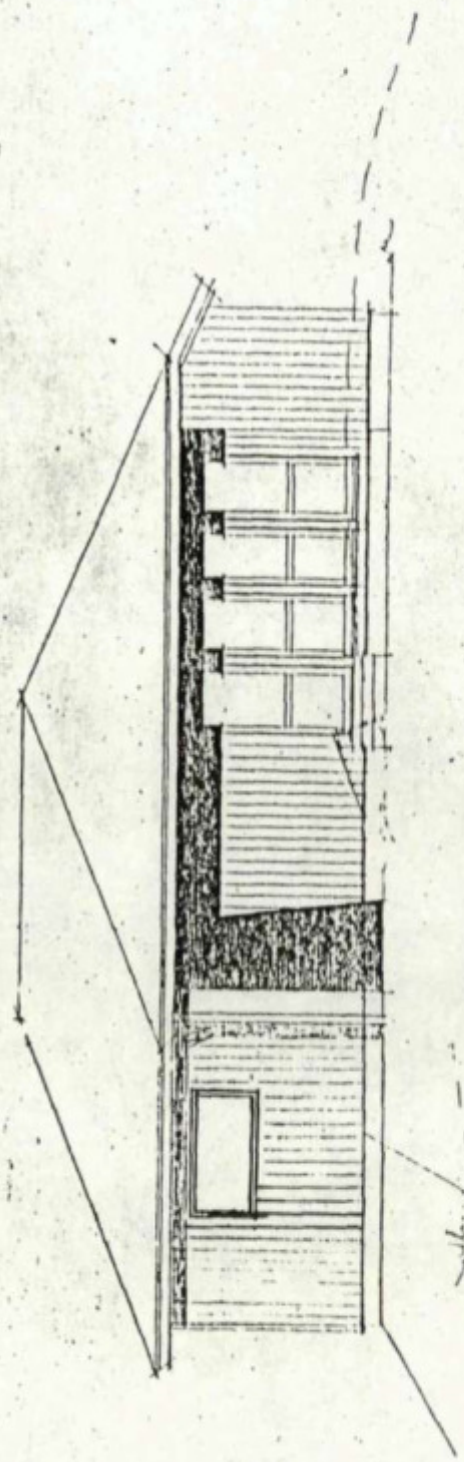
ARKIV

HANDSAMA E
18 OKT. 1985
BYGNINGSSJEFEN I L



Arkiv nr. 185-112
00560 04036
LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK SJEF

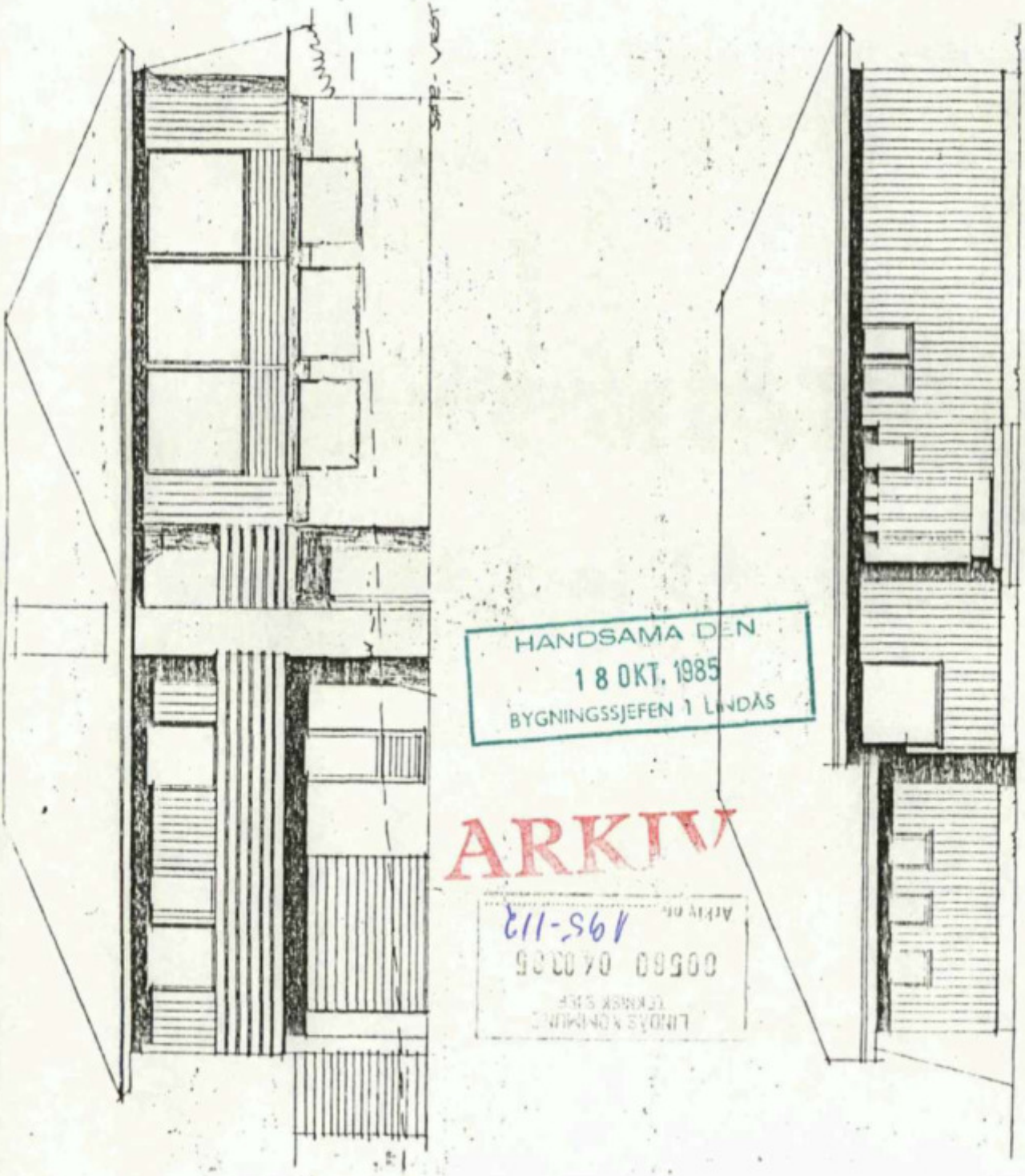




ARKIV

HANDSAMA DEN
18 OKT. 1985
BYGNINGSNÄMNDEN I LINDÅS

1975-112



HANDSAMA DEN
18 OKT. 1985
BYGNINGSSJEFEN I LINDÅS

ARKIV

ARKIV nr.
00580 04006
LINDÅS KOMMUNE
1195-113

TEGNINGER - GARASJE

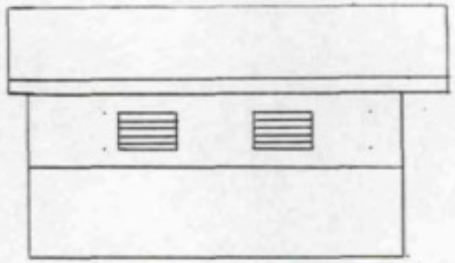
GARASJE for BIRGER EKNES

LINDÅS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
05. NOV 1996
ARKIV NR. 195/112/001

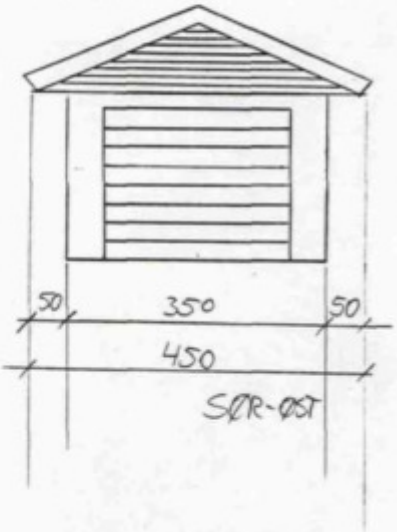
MÅL 1:100

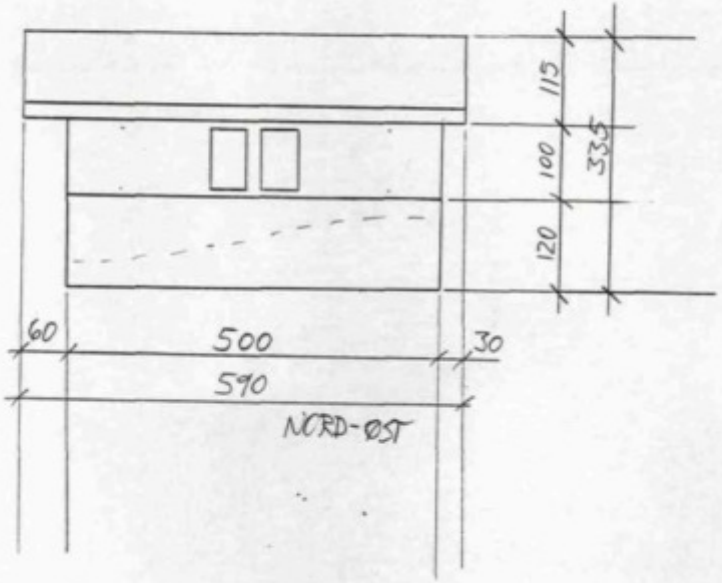


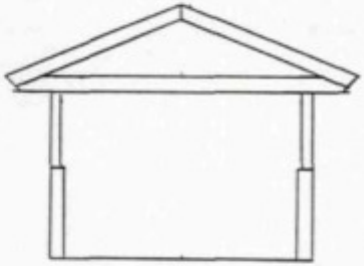
NORD - VEST



SØR - VEST





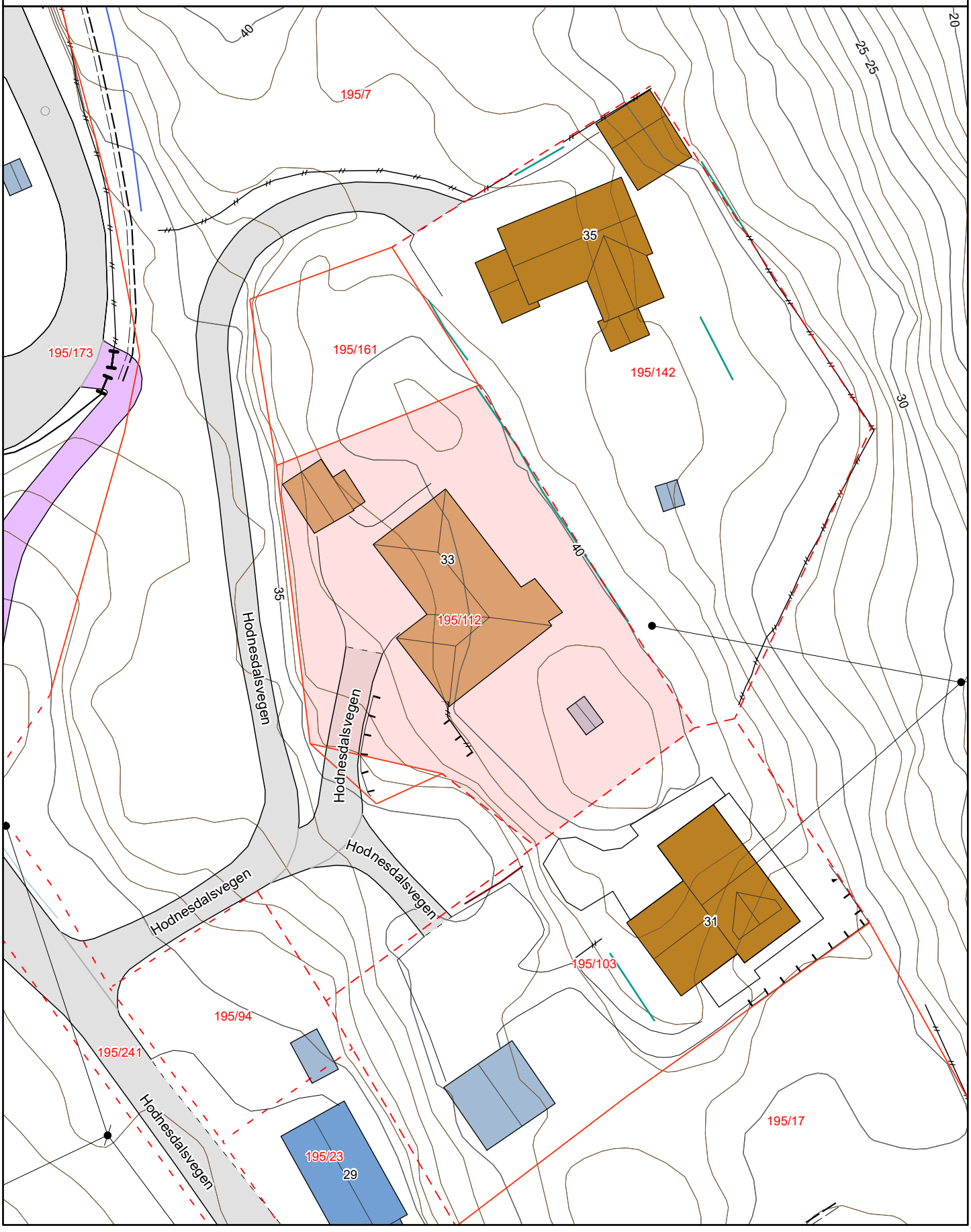


KART

Oversiktskart

Adresse: **Hodnesdalsvegen 33, 5915 Hjelmås**
Gnr/Bnr: **4631/195/112/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1110 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025



Matrikkelkart

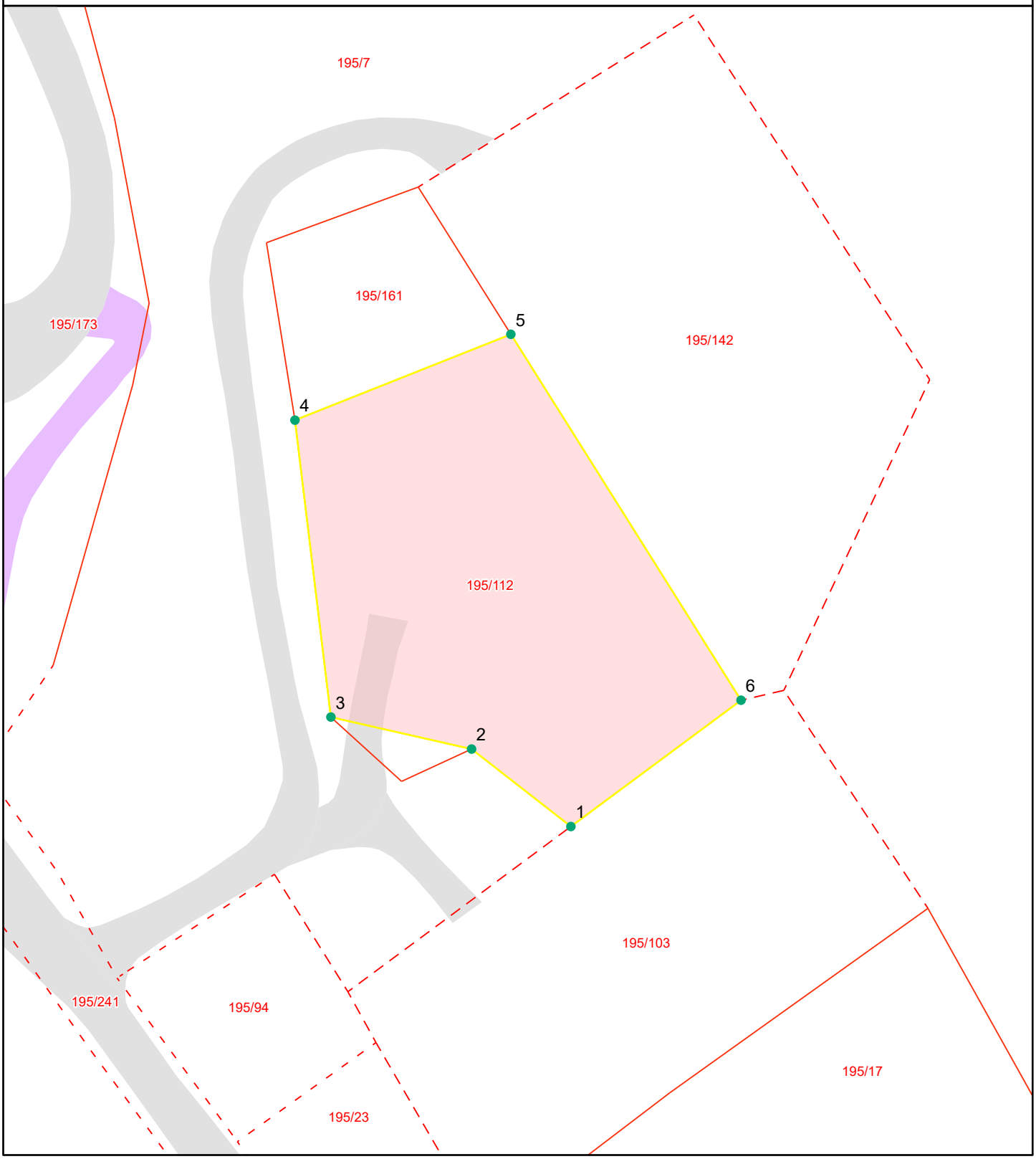
Adresse: **Hodnesdalsvegen 33, 5915 Hjelmås**
Gnr/bnr: **4631/195/112/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1110 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1110 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6753482.08	-26290.76	Fjell	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	11.62	0
2	6753489.22	-26299.92	Fjell	Kors	Teodolitt med elektronisk	13	13.31	0
3	6753492.18	-26312.91	Fjell	Kors	Teodolitt med elektronisk	13	27.59	0
4	6753519.56	-26316.23	Fjell	Kors	Teodolitt med elektronisk	13	21.44	0
5	6753527.48	-26296.3	Jord	Stein eller røys	Teodolitt med elektronisk	13	39.88	0
6	6753493.73	-26275.06	Jord	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	19.55	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hodnesdalsvegen 33
Gnr. 195 Bnr. 112 og Gnr. 195 Bnr. 161 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-24-0091

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: John Nicko Daae Lampe
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 62 30 69
E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Notater