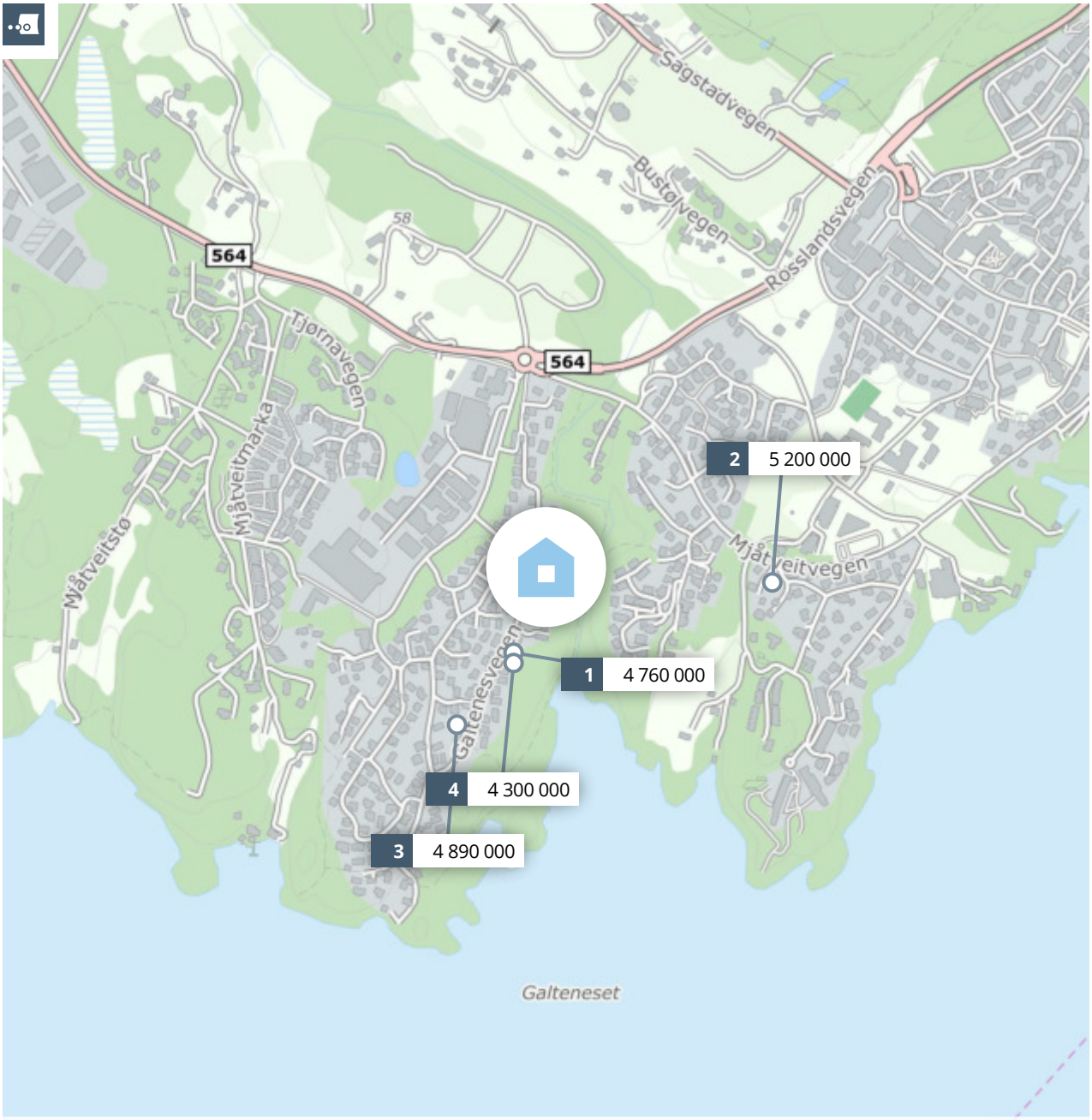
GALTENESVEGEN 24

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GALTENESVEGEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 18.06.2025

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

Galtenesvegen 24, 5918 FREKHAUG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 323 BNR 285 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FREKHAUG

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	20 238
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	44 m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt						976 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Galtenesvegen 48 179 m²	1983	841 m²	4 sov	02.10.2024	4 390 000	**4 760 000**	0	4 760 000	**26 592**
2	Mjåtveitvegen 19 175 m²	1974	1 478 m²	3 sov	23.06.2022	3 990 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**29 714**
3	Galtenesvegen 69 164 m²	1979	840 m²	3 sov	10.05.2024	4 890 000	**4 890 000**	0	4 890 000	**29 817**
4	Galtenesvegen 50 152 m²	1981	720 m²	3 sov	11.01.2024	4 350 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**28 289**

En pent opparbeidet eiendom bestående av enebolig, garasje, uthus og tilhørende utvendige oppholdsareal.

Eiendommen befinner seg i et etablert og barnevennlig område på Frekhaug hvor det er gangavstand til alt en måtte trenge av service-, fritids- og kollektivtilbud i hverdagen.

Det finnes flotte rekreasjonsområder i Haltejohansvika og Elvavika i umiddelbar nærhet. Her finnes det trivelige tur-stier, frisbeegolfbane og stupebrett.

Selve boligen er romslig og holder funksjonell planløsning. Innvendig finnes det bl.a. to bad og tre soverom + disponibelt rom i underetasje.

Eiendommen er noe vedlikeholdt og oppgradert med tiden, men det burde regnes ytterligere oppgradering for å imøtekomme dagens byggekrav.

Markedsverdi estimeres å ligge mellom kr. 4 000 000,- og kr. 4 500 000,-

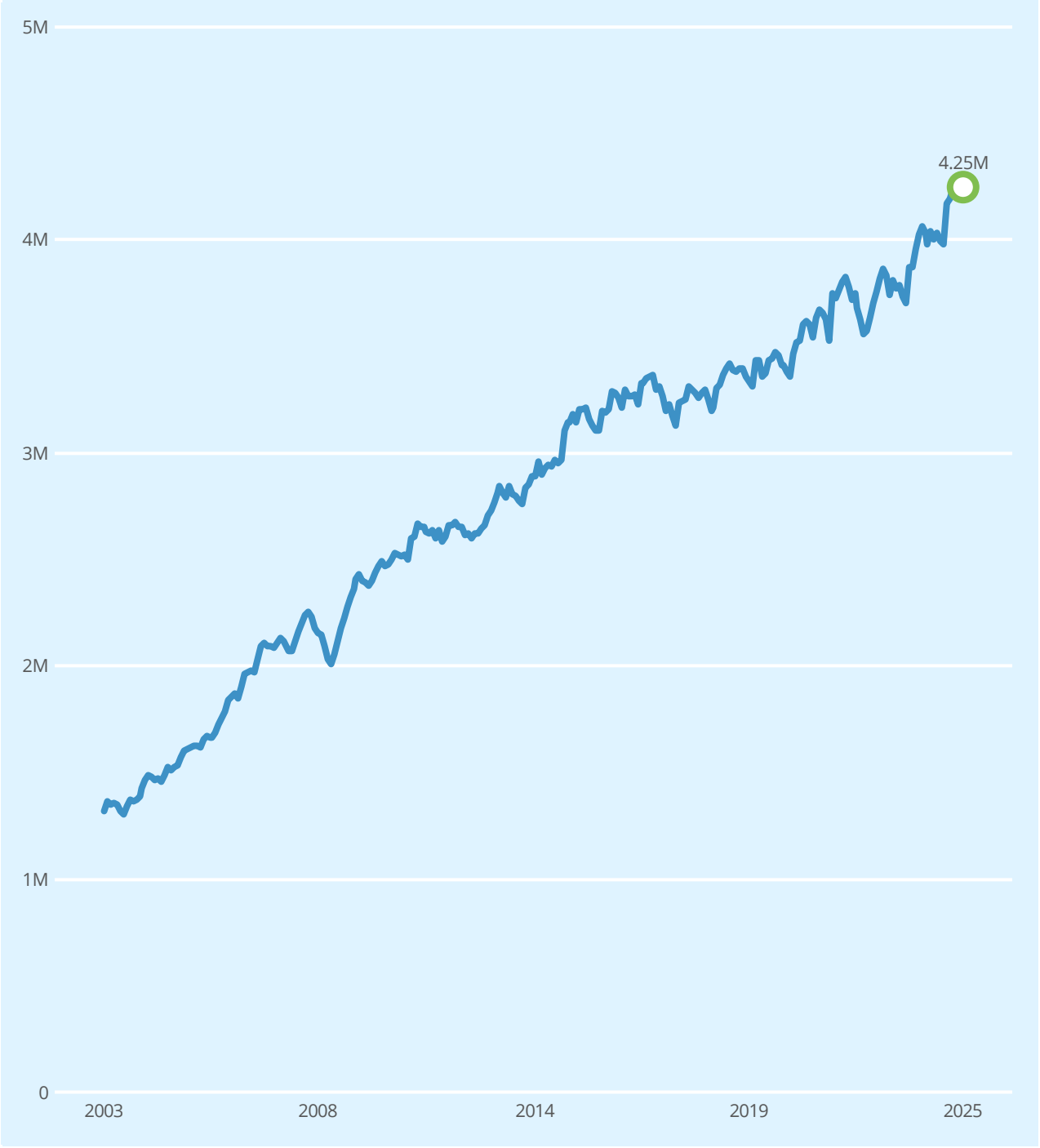
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen 18.06.2025

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5918 FREKHAUG nå

2
eneboliger til salgs

6.1M
5.9M
5 745 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Eneboliger solgt i 5918 FREKHAUG siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

5.6M
5 586 000 Salgspris i snitt
5 573 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 157 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
26 756 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd
20 238 Galtenesvegen 24
Totalpris 4 250 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Galtenesvegen 24, 5918 FREKHAUG
ALVER kommune
gnr. 323, bnr. 285

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18914-1664 **Referansenummer:** XA8748

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Monstad

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.

Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstingeniør



Rapportansvarlig

Nils Monstad

Uavhengig Takstingeniør

nils@monstadtaksering.no

482 02 016

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

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.

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig på plan oppført i 1980, tilbygget i 1989.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Originalt taktekket med shingel, omtekket til betongtakstein i 1997.
Takrenner og nedløp i aluminium. Nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen.
Stigetrinn på tak til pipe og luftehette.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbyggingsår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Spredte kledningsbord er skiftet.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er undertak av pløyde sutaksbord, forkalingsflak av kryssfiner på tilbygg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass. 2 stk. fastvinduer i stue fra 2025.
Inngangsdør i hvit utførelse har 2- lags glass fra 2025.
Terrassedør ut fra stue har 2- lags glass og utvendige aluminiumbeslag fra 2005.
Inngangsdør til underetasje i tre/finer.
Terrasse ut fra stue i trekonstruksjoner på betongplate på 39 kvm.
Rekkverk har høyde på 93 cm. Porter i tre.
Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjon på 23 kvm. Rekkverk har høyde på 90 cm.
Trapp til inngang i betong har gelender og rekkverk.
Trapper til terrasse på sørsiden i tre og betong.
Trapp til terrasse på nordsiden i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og fliser.
Veggene har tapeter, malte plater/malt strie, trepaneler, platepaneler, malt puss.
Innvendige tak har himlingsplater, malt glatt og trepaneler.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i underetasje.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke i underetasje. Ny vedovn montert i 2005.
Rettløpstrapp med trinn av eik.
Innvendige hvite formpressede dører, malte tredører, finérdør og badstudør i tre. Glass i sprossekasset til vindfang.
I underetasje er det garderobeskap i entré og soverom.
I 1. etasje er det garderobeskap i kontor, i 3 soverom hvorav skyvedører på 2 skap.
Innlagt fiber.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje.
Badet ble oppgradert av eier i 2018, dokumentasjon er ikke forevist.
Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Det er 3 stk. innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt med 2 lag fliser og har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 34 mm inklusiv nedsenket gulv i dusj på ca. 10-12 mm og er ok.
Det er plastsluk og opprinnelig belegg som membran.
Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speildører i overskap og overlys, veggmontert toalett og utfellbar dør til dusj.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Bad underetasje.
Badet ble oppgradert i 2015, dokumentasjon er ikke forevist.
Veggene har fliser og taket er malt. Det er 3 stk. innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm, inklusiv nedsenket gulv i dusj på ca. 7-8 mm og er ok.
Det er plastsluk og sementbasert membran med udokumentert utførelse.
Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speil med overlys, veggmontert toalett og utfellbar dør til dusj.
Det er elektrisk styrt vifte og liftespalte under dørbkad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 og anses som tørt/akseptabelt.

Vaskerom underetasje.
Vaskerommet ble oppgradert i 2020 inklusiv påstøp. Dokumentasjon er ikke forevist.
Veggene har malte plater og taket har trepanel.
Gulvet har vinylbelegg, rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Utstyrt med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med 3 stk. ventiler i vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. veggene er delvis av mur, badstue på tilstøtende vegger, skyllekar er montert på utforet vegg. TGIU er derfor valgt selv om det ble foretatt manuelle fuktmålinger uten utslag av unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med furu fronter, fyllinger i dørene.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/ fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu har fliset gulv.
Vegger og tak har trepaneler.
Benker i tre.
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i vaskerom ble testet og funnet i orden.
Det er avløpsrør av plast. Lufting over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer og veggventiler.
Det er installert varmepumpe luft til luft i stue fra 2012.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer fra ulike tidsepoker.
Varmekabler i gulver i underetasjens oppholdsrom, bad og soverom.
Varmekabler i gulv i 1. etasjens bad.
El. anlegg for det meste fra byggetid, utvidelse av anlegg i

Beskrivelse av eiendommen

forbindelse med tilbygg.
Noen utbedringer/installasjoner er utført av eiers sønn som er faglært elektriker.
El. tilsynsrapport fra 2007 er fremvist.

Røykvarslere og brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerende masser under bygning og mot grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lecablokker. betong på tilbygg.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Skrånende tomt med flatere partier.
Utvendige vann og avløpsledninger er av plast er tilknyttet offentlig anlegg.
Skrent på nordøstsiden.

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

Byggemeldte tegninger er forevist. Rombruk i underetasje er endret ut fra godkjente tegninger i 1989. Av endringer er vaskerom utvidet med avgitt areal fra inntegnet matbod. Etablert soverom, innredet disponibelt rom til oppholdsrom, etablert gang av disponibelt rom.

Bod ved inngang til underetasje

• Det foreligger ikke tegninger

Uthus

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

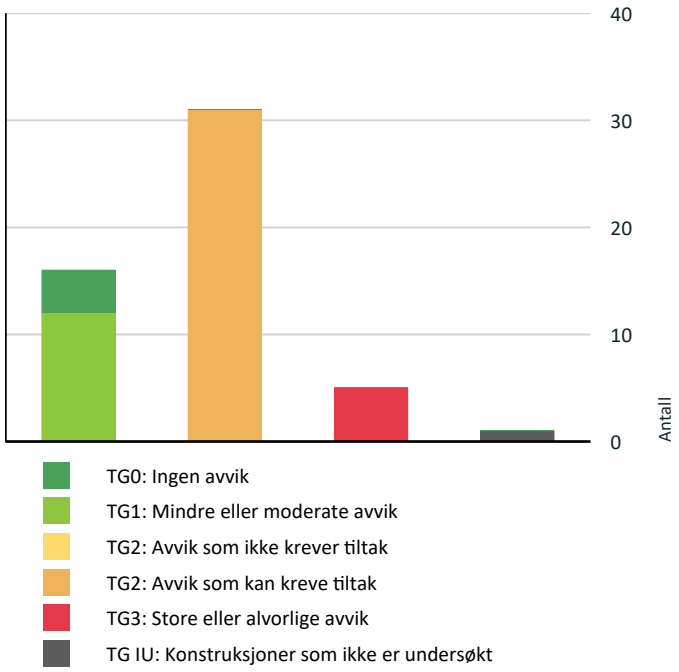
Det foreligger godkjente tegninger på uthus, tegning av tilbygg er ikke fremvist.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

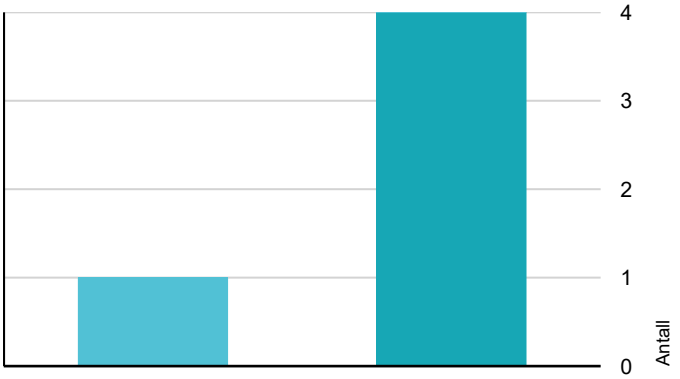
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet som tilstandsvurderes er en enebolig. Monstad Eiendomstaksering AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hoveddel - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester. I denne rapport er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men er ikke tilstandsvurdert.

Bygningsdeler med TG 2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, kan bestilles som tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Eier

Anvendelse
Brukt av eiere

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Originalt taktekket med shingel, omtekket til betongtakstein i 1997.

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.

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

Normalt med mosegroe på takstein.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Rengjøring av takstein anbefales for å forlenge levetiden på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium. Nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen.
Stigetrinn på tak til pipe og luftehette.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbyggingsår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Spredte kledningsbord er skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Normalt med slitasjer i nedre deler av kledning på værutsatte fasader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Musesperre bør monteres i nedre kanter av kledning for å hindre inntrekk av mus.
Kledning er i bra stand, enkeltbord kan påregnes å skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er undertak av pløyde sutaksbord, forkalingsflak av kryssfiner på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bra lufting på tilbygg og på nordsiden, lufteventiler i gavler. Isolasjonen på sørsiden ligger stedvis for tett opp under sutak og hindrer ytterligere lufting
Det er stedvis sverte og hvite avsetninger under sutak, årsak er tidligere mindre lekkasjer og utilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lufting på sør siden bør utbedres for å øke luftgjennomstrømningen.


Takkonstruksjon ved pipe


Takkonstruksjon ved pipe


Del av takkonstuksjonen


Gjennomføring til luftehette på tak

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normalt med slitasjer ut fra alder, ett vindu i kontor bør justeres, tar i sidekarm ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales utført for å forlenge levetiden.

TG 3 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 3- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskade i vinduskarm i kontor, sprekker i underkarmer i spisestue og på bad.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Nevnte vinduer står foran utskifting for å unngå videreutvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass.
2 stk. fastvinduer i stue fra 2025, skal fuge mellom utvendige beslag under karmer og lister.

TG 2 Dører - 2

Inngangsdør til underetasje i tre/finer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har alminnelige aldringsslitasjer, skade på terskel. Døren er overbygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør jevnlig vedlikeholdes for å forlenge levetiden.

TG 1 Dører

Inngangsdør i hvit utførelse har 2- lags glass fra 2025.
Terrassedør ut fra stue har 2- lags glass og utvendige aluminiumbeslag fra 2005.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i trekonstruksjoner på betongplate på 39 kvm.
Rekkverk har høyde på 93 cm. Porter i tre.

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjon på 23 kvm.
Rekkverk har høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Betongfundament på terrasse ut fra stue har tidligere hatt setning i grunn som medførte noe sig i fundamentet.
Normalt med værslitasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassene bør jevnlig vedlikeholdes for å forlenge levetiden.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngang i betong har gelender og rekkverk.
Trapper til terrasse på sørsiden i tre og betong.
Trapp til terrasse på nordsiden i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til inngang har for stor avstand mellom trinn og vegger og for stor avstand mellom trinn og gelender/rekkverk.
Mangler håndløpere på vegger.
Stigning på trappen er ca. 34 grader og overstiger 30 grader som er krav til hovedtrapp.
Trinnavstand er ca. 12 cm og overstiger krav på max 10 cm. Avstander i trapper skal ikke overstige 10 cm.

Trapper til terrasse mangler håndløpere i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere må monteres der dette mangler, avstander i trapper bør minskes til max. 10 cm for å ivareta sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og fliser.
Veggene har tapeter, malte plater/malt strie, trepaneler, platepaneler, malt puss.
Innvendige tak har himlingsplater, malt glatt og trepaneler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I underetasje har parkett i gang misfarginger etter vann fra kjøleskap.
Flis i entré er ikke helt tilpasset dør.
Belegg i bod har fargeforskjeller.

I 1. etasje er fliser i vindfang montert på gulvplater, fliser skal ha dødt materiale under eks. gipsplater, mangler mindre deler av fuger mellom fliser mot lister.
Slitasje i skjøt på belegg i kontor.

Tak i soverom i underetasje har riss, ellers enkelte skjolder i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være ulike krav til overflater, overflater må derfor vurderes ut fra hvilke krav en ny eier har til moderniseringsbehov.
Enkelte oppgraderinger kan påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Det ble målt ca. 27 mm. høydeforskjell på gulv i soverom i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille er av betong i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i soverom nord i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i oppholdsrom i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i underetasje.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke i underetasje. Ny vedovn montert i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Sotluke i soverom i underetasje ikke ubrennbar plate kun en side synlig og er for nært treverk, ca. 15 cm, avstander til treverk skal være min. 30 cm fra sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Avstander fra sotluke til treverk skal være 30 cm eller over. 2 av sidene på pipa skal være tilgjengelig for besiktigelse. Ubrennbar plate på gulv under sotluken må monteres.
Utbedringer av nevnte forhold må foretas for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Vedovn i stue


Sotluke i underetasje

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i underetasje er under/delvis under terreng.
Fuktmåling ble foretatt i svill i oppholdsrom før innkledning av plater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

TG 2 Innvendige trapper

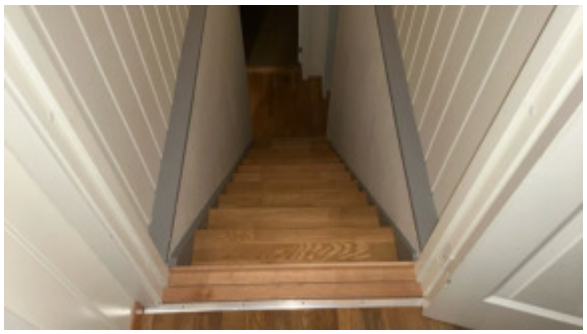
Rettløpstrapp med trinn av eik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløpere i trappeløpet er ikke montert.
Trappen har bredde på ca. 75 cm og er smal, trappen er imidlertid ikke hovedtrapp i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.


Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite formpressede dører, malte tredører, finérdør og badstudør i tre. Glass i sprossekasset til vindfang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på dører til badene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens avvik, utbedringer kan påregnes.

Andre innvendige forhold

I underetasje er det garderobeskap i entré og soverom.
I 1. etasje er det garderobeskap i kontor, i 3 soverom hvorav skyvedører på 2 skap.
Innlagt fiber.

Vurderes ikke på tilstandsnivå, er kun ment som opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje ble oppgradert av eier i 2018, dokumentasjon er ikke forevist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Det er 3 stk. innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Elastiske fuger i dusj har litt sverte og åpning i del av fuge.
Normalt med fargenyanser på/i fuger i dusj.
Rørgjennomføringer fra servant i vegg er ikke fuget.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• Tiltak:

Fuger med sverte bør skiftes og rørgjennomføringer i vegg fra servant må utbedres/fuges for å tilfredsstille krav til tetthet i våtrom.
Vedlikehold av fuger mellom fliser anbefales.



Del av vegger og tak

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 2 lag fliser og har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 34 mm inklusiv nedsenket gulv i dusj på ca. 10-12 mm og er ok.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er avvik:

Bom (hulrom) under noen flis.
Sverte i elastiske fuger i dusj og ved toalett.
Slitasje på fuger mellom fliser i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Elastiske fuger som har sverte bør skiftes. Vedlikehold av fuger mellom fliser i dusj bør foretas.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og opprinnelig belegg som membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluket, det opplyses at membran er ført ned bak slukforlenger til selve sluket.
Mangler skruer på toppen av slukforlenger, årsak til mangle av skruer er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

• Tiltak:

Dokumentasjon av klemming av membran i sluket må innhentes dersom det er mulig.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speildører i overskap og overlys, veggmontert toalett og utfellbar dør til dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Del av innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Avtrekksvifte

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Fuktmåling med måleresultat under 8 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2015, dokumentasjon er ikke forevist.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt. Det er 3 stk. innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføringer fra servant gjennom vegg er ikke fuget, delvis fuget avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørgjennomføringer i vegg må fuges for å tilfredsstille krav til tetthet i våtrom.



Delvis fuget avløp fra servant



Rørgjennomføring i vegg er ikke fuget

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm, inklusiv nedsenket gulv i dusj på ca. 7-8 mm og er ok.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og sementbasert membran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluket.
Sluket er usentrert i forhold til fliser og det er ikke mulig å få opp del av vannlås, løs pakning øverst i sluket av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Tiltak:

Dokumentasjon av utførelse må dokumenteres dersom det er mulig.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler, speil med overlys, veggmontert toalett og utfellbar dør til dusj.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Svelling øverst på side mot servant på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres for å unngå ytterligere skade.

Tilstandsrapport



Skapside på baderomsmøbel

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og liftespalte under dørbkad.



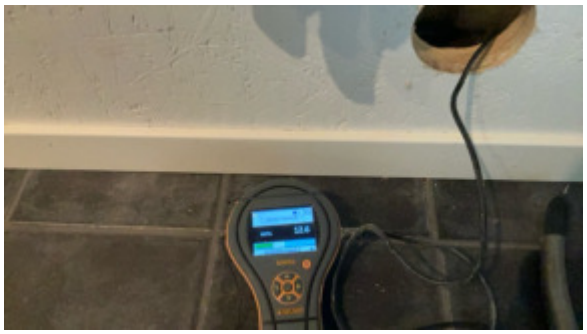
Avtrekksvifte

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 og anses som tørt/akseptabelt.

Grad av fukt inndeles som følger:
Tørt: Under 11,9%
Akseptabel: 12-15,9 %
Fuktighet: 16-19,5 %
Meget fuktig: 19,6-27 %
Vått Over 27%



Fuktmåling med måleresultat på 12,6 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerommet ble oppgradert i 2020 inklusiv påstøp. Dokumentasjon er ikke forevist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har trepanel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er avvik:

Fall fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm, det er tillegg oppkant ved dør.
Det er ikke fall på gulv på parti mellom dør og sluk, vann vil her ikke renne til sluk.
Mangler mindre del av oppkant på belegg i område ved dør, skal monteres.
Gulv under varmtvannstanken skal flises.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Tiltak:

Fliser under varmtvannstank skal legges og oppkant på belegg skal utbedres innen avhending.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med 3 stk. ventiler i vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. veggene er delvis av mur, badstue på tilstøtende vegger, skyllekar er montert på utforet vegg. TGIU er derfor valgt selv om det ble foretatt manuelle fuktmålinger uten utslag av unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med furu fronter, fyllinger i dørene.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/ fryseskap.

Fuktmålinger på gulv ved innredning ble foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svellinger på underside av benkeplate over oppvaskmaskin.
Svelling og åpning i skjøt på benkeplate.
Noe slitasjer på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe oppgraderinger kan påregnes, benkeplater vil stå foran utskifting.


Oversikt innredning


Oversikt innredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu har fliset gulv.
Vegger og tak har trepaneler.
Benker i tre.
Badstuovn.



Badstuovn



Del av badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i vaskerom ble testet og funnet i orden.

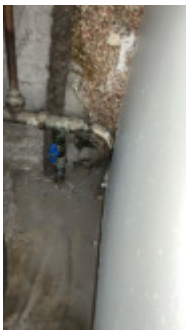
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Umerket stoppekran.

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

Stoppekran bør merkes.

Tilstandsrapport



Stoppekan for vann

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting over tak.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer og veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



Varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer fra ulike tidsepoker.

Varmekabler i gulver i underetasjens oppholdsrom, bad og soverom.
Varmekabler i gulv i 1. etasjens bad.

El. anlegg for det meste fra byggetid, utvidelse av anlegg i forbindelse med tilbygg.
Noen utbedringer/installasjoner er utført av eiers sønn som er faglært elektriker.
El. tilsynsrapport fra 2007 er fremvist.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Årstall for installasjon.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurdering av el. anlegg er basert på standard sjekkliste og visuell befaring.
    Bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600).
    Ut fra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el. fagmann/el. tilsyn.
    Samsvarserklæringer bør fremskaffes.



Sikringsskap

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.

Røykvarslere og brannslukkeapparat.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende masser under bygning og mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lecablokker. betong på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk/riss på grunnmur i overgang til tilbygg ved inngangsdør i underetasje, skylder trolig setning i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk eller annen sikring må settes opp der avstander til terreng overstiger 50 cm for å ivareta sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur ved garasje

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt med flatere partier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke vesentlig fall på terreng på nordsiden og østsiden

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall på terreng fra grunnmur bør opparbeides, ideelt fall er 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

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.

TG 3 Andre tomteforhold

Skrent på nordøstsiden.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Skrent på nordøstsiden er ikke sikret.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Skrenten må sikres med gjerde eller sikring for å ivareta sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skrent

Bygninger på eiendommen

Bod ved inngang til underetasje



Anvendelse
Bod

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, innvendige saltutslag.

Beskrivelse
Bod ved inngang til underetasje er oppført i betong/murkonstruksjoner, ytterdør i tre.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen har gulv av betong og skifer.
Grunnmur/ringmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning.
Saltak av sperrer er taktekket med shingel, nytt taktekke på selve uthuset i 2023, takvinduer i tilbygget bod har enkle glass.
Takrenner og nedløp av plast.
Vinduer har 3 lags glass i verksted, enkle glass i bod.
Ytterdører i tre/finer.
Boden er innvendig kledt med osb plater på vegger og tak, bordkledning mot verksted.
Verksted og gang har platekledte malte vegger og tak.
Ventilering i verksted med veggventil og elektrisk avtrekksvifte.
Sikringsskap.

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

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Gulv av betong
Ringmurer i mur/betong med utvendig puss, innvendig innkledt
Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning.
Saltak av sperrer er taktekket med betongtakstein, renner og nedløp i sortlakkert stål/aluminium.
Ett vindu har 2- lags glass.
Sidedør i tre/finer.
Hvit leddport med portåpner.
Innvendige vegger og tak er kledt med malte plater.

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

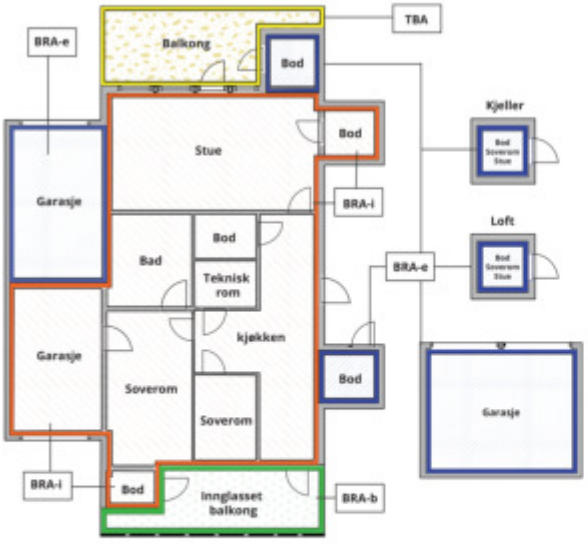
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	116			116	62
Underetasje	94			94	
SUM	**210**				**62**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken/spisestue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang, Vindfang, Kontor, Trapperom til underetasje		
Underetasje	Bod, Soverom, Bad, Vaskerom, Badstue, Gang med trapp, Entré, Oppholdsrom		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er forevist. Rombruk i underetasje er endret ut fra godkjente tegninger i 1989. Av endringer er vaskerom utvidet med avgitt areal fra inntegnet matbod. Etablert soverom, innredet disponibelt rom til oppholdsrom, etablert gang av disponibelt rom.

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: Takhøyder i underetasje er ca. 2,30-2,32 meter.
Soverom og oppholdsrom i underetasje har for dagslysareal i forhold til 10 % av bruksareal.

Bod ved inngang til underetasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		1		1	
SUM		**1**			
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på uthus, tegning av tilbygg er ikke fremvist.

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		Garasje	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	203	7
Bod ved inngang til underetasje	0	1
Uthus	0	22
Garasje	0	21

Kommentar

Enebolig	S- rom i underetasje er bod og badstue.
Bod ved inngang til underetasje	S- rom er bod.
Uthus	S- rom er verksted, gang og bod.
Garasje	S- rom er garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Nils Monstad	Takstingeniør
	Sigbjørn Bratland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	323	285		0	975.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Galtenesvegen 24

Hjemmelshaver
Bratland Sigbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med pen beliggenhet i Galtenesvegen boligfelt ved Frekhaug i Alver kommune.
Kort avstand til Frekhaug senter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plener, beplantning, terrassser, murer, trapper, betongplatting, skiferareal, betongheller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita as	30.05.2025	Innhentet informasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.04.2025	Datert egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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/XA8748

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

Oppdragsnr.
195250054

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigbjørn Bratland	Benedicta Orjuela Moreno

Gateadresse
Galtenesvegen 24

Poststed	Postnr
Frekhaug	5918

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: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6450831

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: 195250054

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Undertegnede har erfaring med våtromsabeider og våtromsnormen ved mitt arbeid som driftsleder/anleggsleder i Veidekke Entreprenør AS de siste 15 år av mitt yrkesliv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran i dusjsonen. Sementbasert smøremembran type Schønoox 1KDS, 2 strøk, band i overganger montert i første strøk, vegg/gulv-vegg-vegg, samt hjørner og slukmansjett, med klemring på sluk.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der er opparbeidet en Terasse langs gavelvegg i hus mot vest. Overgang mellom Terasse og grunnmur har har en sprekk som har utvidet seg over tid fra 1979 fram til 2007, da den syntes å ha stoppet opp. Terassen er anlagt på en høy steinfylling med 4 sløyefundamenter for takoverbygg. Der har vært noen setningeen en horisontal utglidning. Terassen har en armert betongplate med betongheller lagt i betongen under utstøping. Setninger og utgliding synes å ha stoppet opp i 2003-2004 og da ble det lagt en tre Terasse i trykk impregnerte materialer oppå den eksisterende. Søyler for takoverbygg ble skiftet i 2006 og siden da har det vært minimal bevegelse i Terrassen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der har aldri vært observert rotter eller mus på eiendommen. Der har tidvis vært maur og ellers vanlige insekter. i en periode for 15-20 å4 siden var der noe maur inne i huset på et begrenset område ved soverom 2 og spesielt om våren. Det ble lagt ut gift mot dette og mauren forsvant for sesongen. Jeg oppgraderte soverom 2 i 2010 og siden da gar det ikke vært noen maur innvendig i huset.

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: El. Installatør Kasper Fosse, Ing. Hans Olav Dahl AS, Jim Bratland - Ymber AS

Arbeid utført av: El. Installatør Kasper Fosse

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: Tidligere Nordhordland Kraftlag har utført kontroll på El. anlegg ved 3 anledninger, ca. 1989,

Filer

Document reference: 195250054

Rapport tilsyn El 1989 s1.pdf | Rapport tilsyn El 1989 s2.pdf | Rapport tilsyn El 2007 s2.pdf | Rapport tilsyn El 2007.pdf | Rapport tilsyn El 2007 s3.pdf

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Taket på huset var opprinnelig tekket med Shingel papp remser. Taket ble tekket om med betong takstein i 1997. Taket på Uthus er tekket om i 2023 med Shingel Pappremser. Taket på garasjen er tekket med betong takstein i 2012. Alle arbeidene har undertegnede utført og der har aldri vært noen lekkasjer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bygget 1 toalett/bad samt 1 soverom i U etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250054

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: 195250054

E-Signing validated

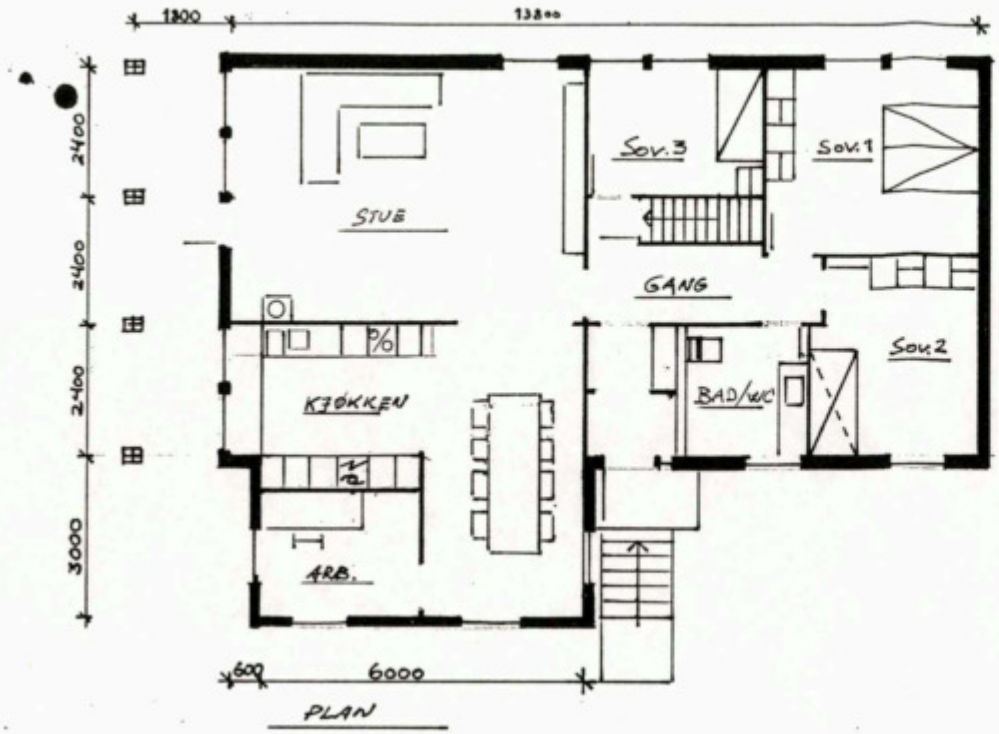
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigbjørn Bratland	b2cdce071e0497c25a96156 a40e1ad18a16a4e9c	21.04.2025 13:20:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicta Orjuela Moreno	761b73057f8ba838617de55 3b3fdea858f8d88cd	21.04.2025 13:39:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

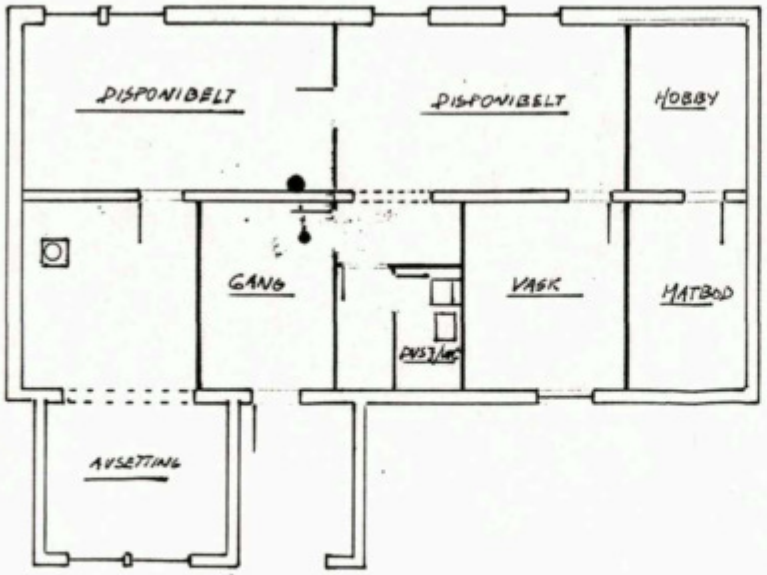
Document reference: 195250054

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

TEGNINGER



PLAN

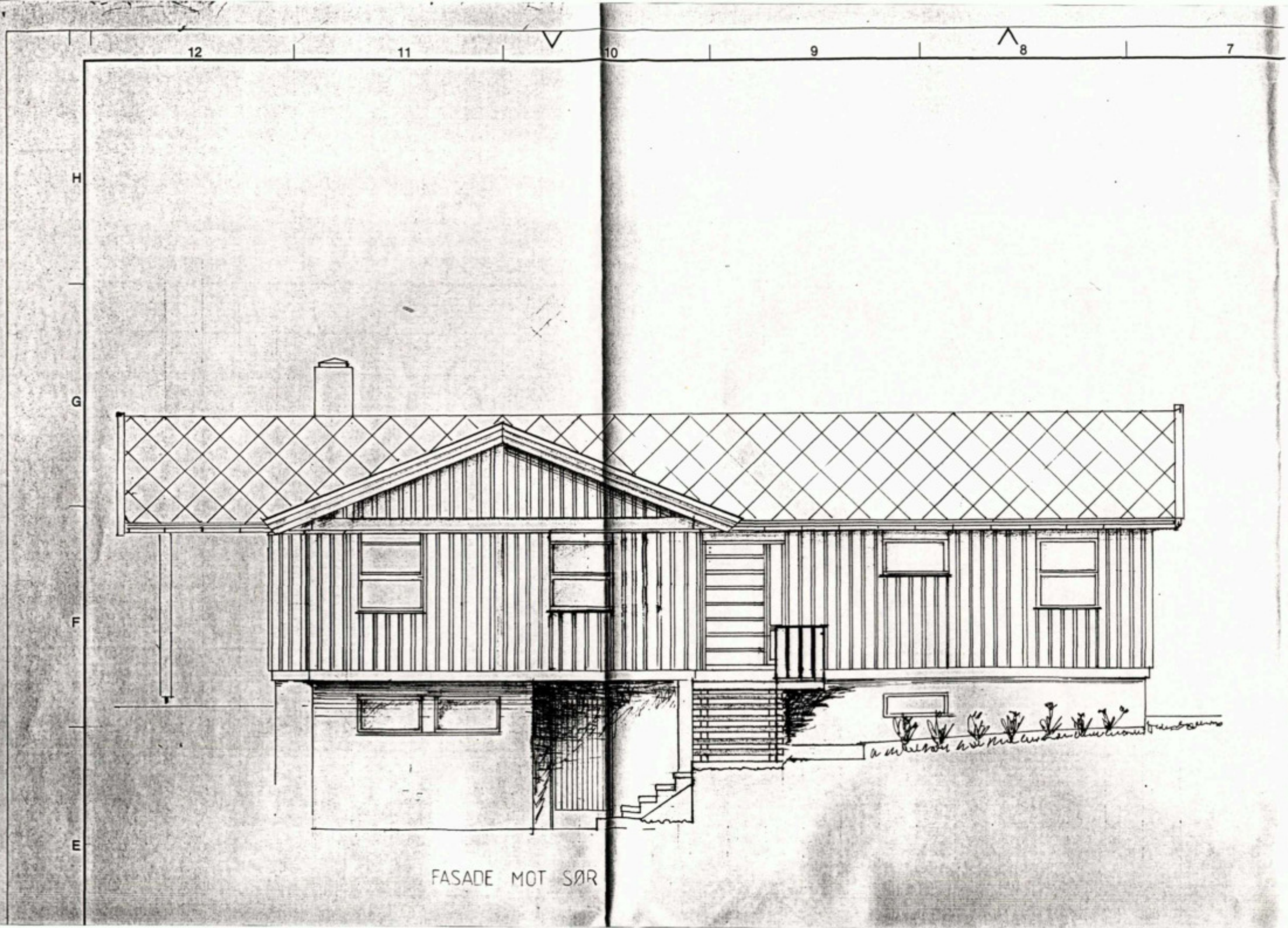


PLAN KJELLER

Godtekt 17 / 1 - 89
Fritatt fra søknadsbehandsaming
Bygningssjefen i Meland

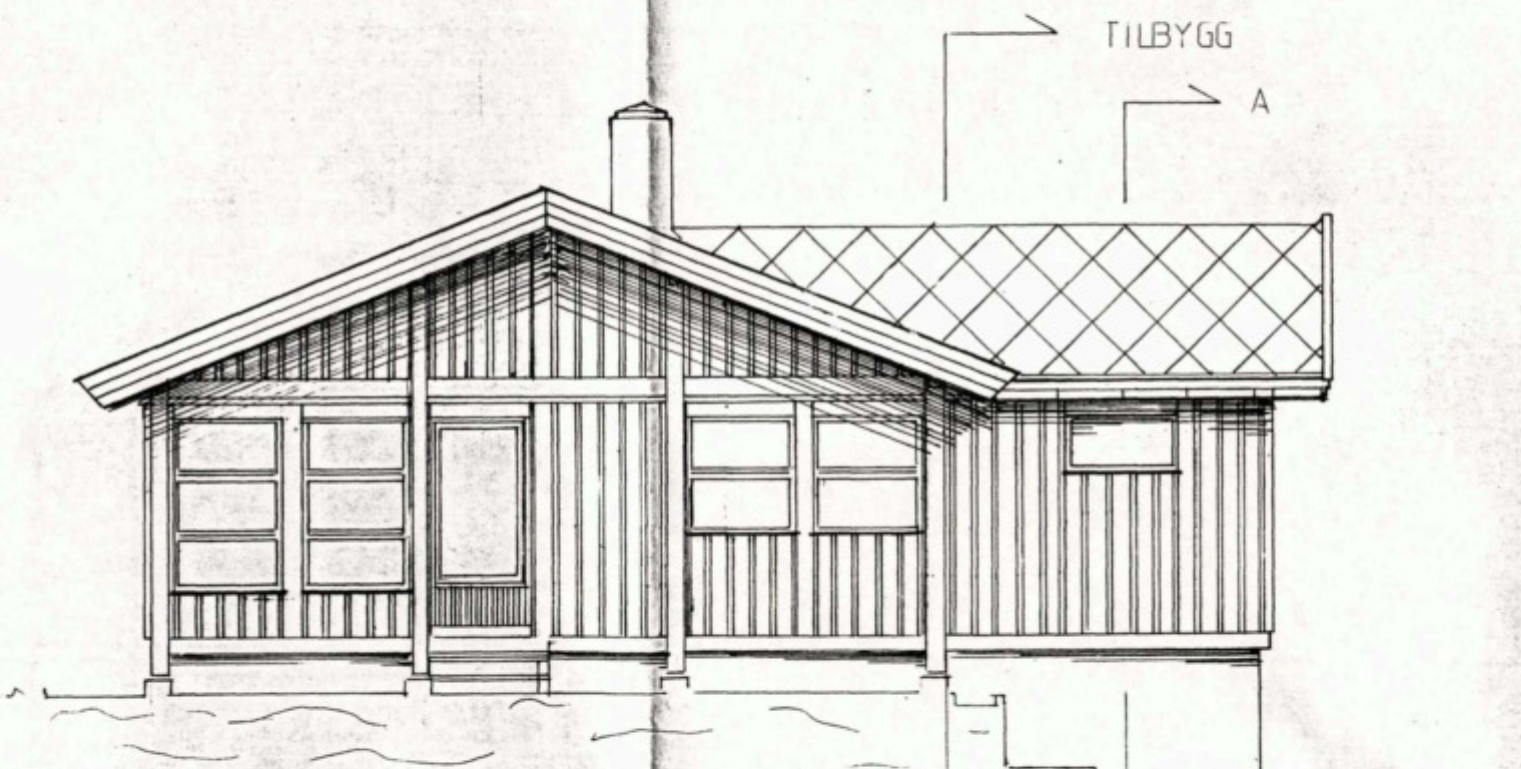
MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
23. 12. 88
Ark.

DATO 10.09.88	TEGN. SBRATLAND	
SIGBJØRN BRATLAND GALTENESVEGEN 24.		TILBYGG
	TILBYGG GR.FL 18.6	GRUNNFL. 120.1
	TILBYGG BR.FL 38.5	BRUTTOFL. 243.6
PLANER		SB 23

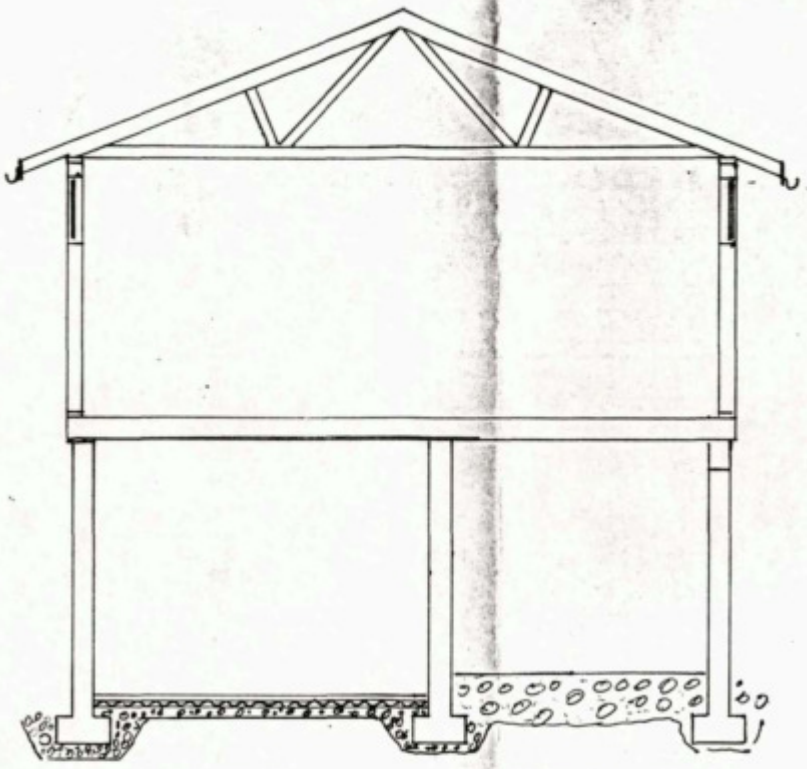


FASADE MOT SØR

6 5 4 3 2 1



FASADE MOT VEST



MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
21.12 88
Jnr. Ark

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TILBYGG
230988	SB		1:50	

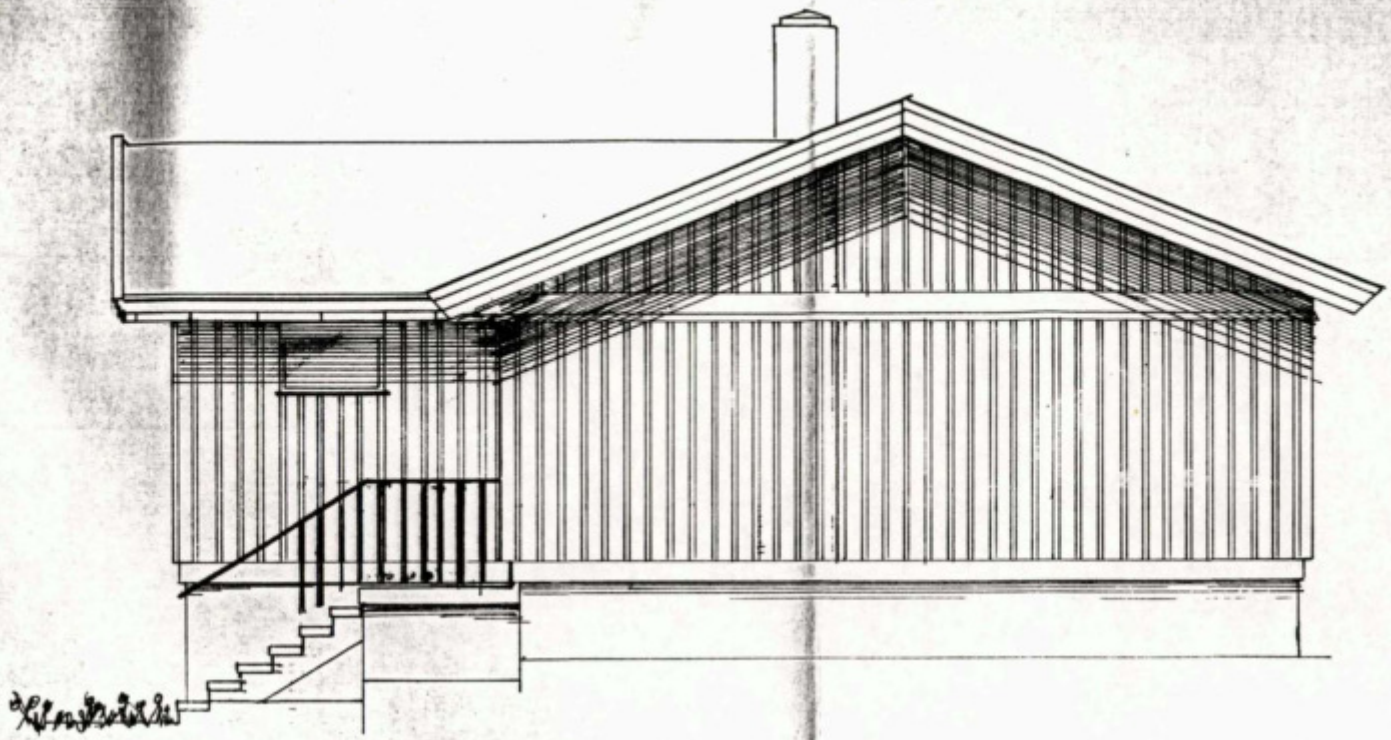
Sigbjørn Bratland
GALTENESVEGEN 24

fasader, snitt

Erstatning for:	Erstattet av:
SB 2,4	

Henvisning: | Beregning:

6 5 4 3 2 1



FASADE MOT ØST

12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7

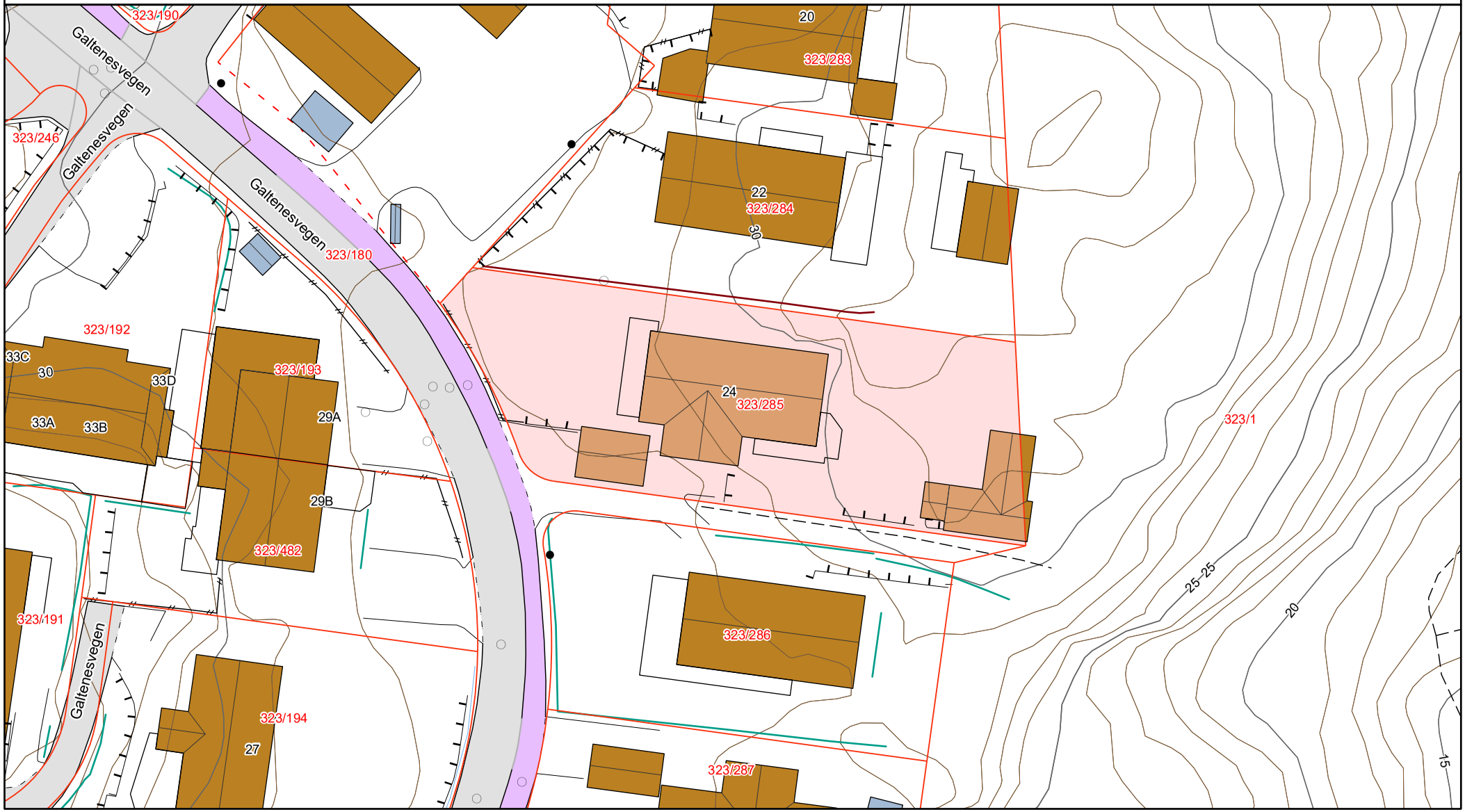
KART

Oversiktskart

Adresse: **Galtenesvegen 24, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/323/285/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 976 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025

N



Matrikkelkart

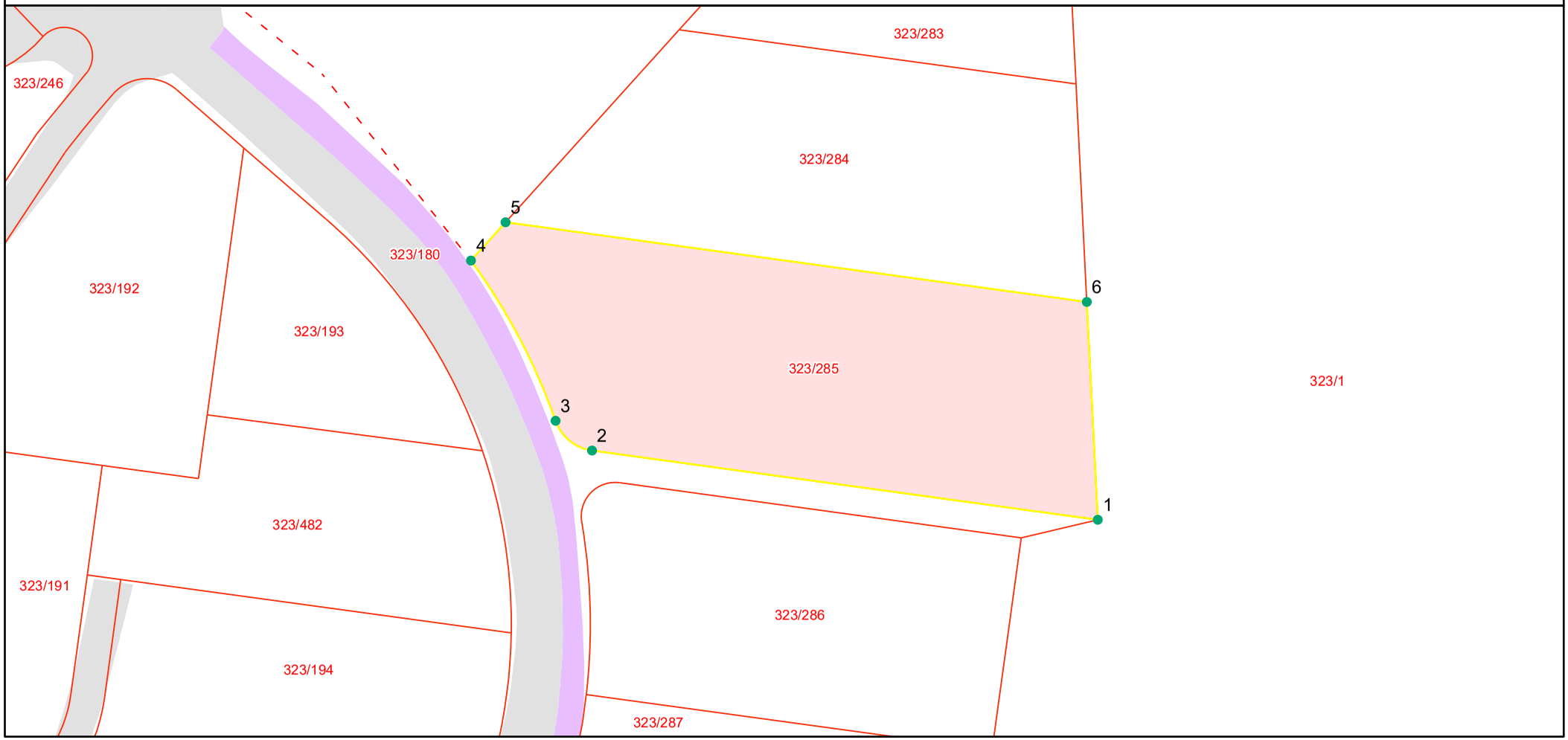
Adresse: **Galtenesvegen 24, 5918 Frekhaug**
Gnr/Bnr: **4631/323/285/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 976 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025

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: 976 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6748251.69	-35100.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	45.35	0
2	6748257.85	-35145.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.4	4.012
3	6748260.5	-35148.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.17	54.669
4	6748274.74	-35156.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.59	0
5	6748278.15	-35153.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	52.13	0
6	6748271.06	-35101.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.39	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:
Galtenesvegen 24
Gnr. 323 Bnr. 285 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0054

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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