# STORSTEINEN 15

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Tegninger
Byggetillatelse/ Vedtak
Kart
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storsteinen 15, 5911 ALVERSUND
ALVER kommune
gnr. 134, bnr. 324

**Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 180 m²**



**Befaringsdato:** 13.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18914-1672 **Referansenummer:** SK9449

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

# 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.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 3 plan.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av plast. Stigetrinn på tak til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av sutaksplater, gipsplater i tak mot nabo. Adkomst til knelofter via luker i knevegger.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu har 2- lags glass.
Inngangsdør til 1. etasje i malt tre/finer har 2- lags glass og sprosse.
Altandør ut fra stue i malt tre har 2- lags glass.
Hvit terrassedør ut fra stue har 2- lags glass fra 2017.
Malt dør til underetasje i tre/finer.
Dør til utvendig bod i tre.
Altan ut fra stue i trekonstruksjoner på 10.3 kvm. Rekkverk har høyde på ca. 92 cm.
Terrasse på nordsiden i trekonstruksjoner på 34 kvm. Rekkverk har høyde på ca. 91 cm.
Terrasse ved inngang 1. etasje i trekonstruksjoner på 26 kvm.
Utvendig adkomsttrapp i naturstein og betong.
Trapp til frittstående bod i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser.
Veggene har tapet, strie, miljøtapeter, panelplater, trapeneler.
Innvendige tak har himlingsplater, malte plater, trepaneler,
Bod med utvendig adkomst har spaltegulv av tre, veggene bindingsverk og gipsplater mot nabo, kledning mot bolig. Taket har trepaneler.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i underetasje.
Boligen har elementpipe. Vedovn og sotluke i stue.
Rom under terreng/delvis under terreng er bod, bad/vaskerom og kjøkken.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27, 3, høyere mot mur.
Gulvet er av betong, veggene er platet. I hulltakingen er det plater, plast, isolasjon og papp mot mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp, rekkverk i loftetasje har høyde på 90 cm.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. hvite formpressede dører, skapdør til bod.
Garderobeskap i 2 soverom. Skyvedørgarderobe i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Badet er fra byggetid, dokumentasjon er ikke forevist.
Gulvet har belegg og elektriske varmekabler.
Veggene har malt strie og taket har himlingsplater.
Innredning med servant i baderomsmøbel, speil og overlys, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Ventilering med lufteventil i tak og luftespalte under dørblad.

Bad/vaskerom i underetasje.
Alder på badet er ikke kjent, dokumentasjon er ikke forevist.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Veggene har malt strie og taket er malt.
Innredning med servant i baderomsmøbel, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Ventilering med fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje.
Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelte kummer og avkeggsrist.
Det er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje.
Innredningen har hvite fronter.
Laminat benkeplater og benkebeslag i stål med kummer.
Det er ingen hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør vannsystem. Stoppekran i underetasje ble testet og er ok.
Det er avløpsrør av plast. Lufting er ført over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduskarmer, veggventil i bod.
Varmtvannstanken i 1. etasje er på 198 liter fra 2004 og er innebygget, avtagbar pate på toppen.
Varmtvannstanken i underetasje er på ca. 200 liter og er delvis innebygget.
Boligen har 2 stk. sikringsskap med automatsikringer. Nye målere i 2017.
Varmekabler på badene og i kjøkken i underetasje jmf. termostater.
Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat fra 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerende masser under bygning og mot grunnmur av ukjent omfang og utførelse.
Bygningen har grunnmur i mur/ betongkonstruksjon. Ringmur på østsiden av betong.
Forstøtningsmurer er av naturstein i betong. Rekkverk på mur mot vei.
Skrånende terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger er av plast er tilknyttet offentlig anlegg.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Tomannsbolig**

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

Byggemeldte tegninger fra 2011 er fremvist. I loftetasje er det foretatt endring , inntegnet bod er ombygget til soverom er ikke omsøkt.

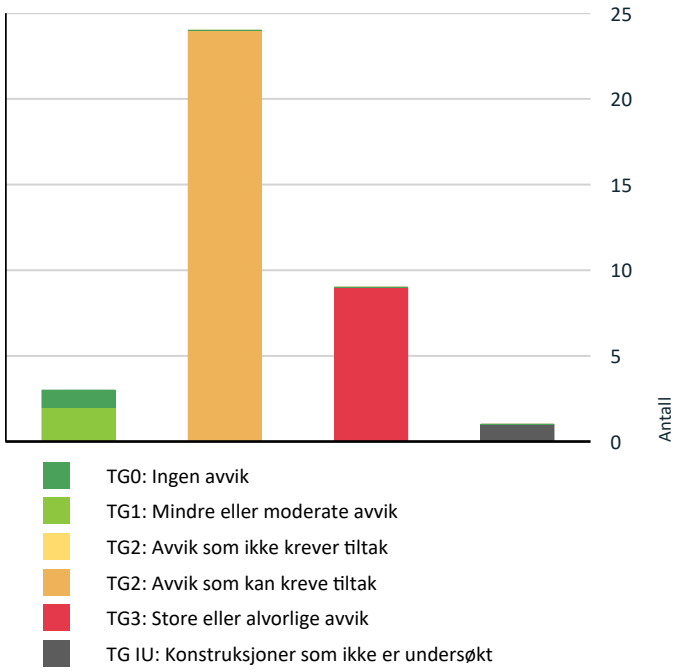
**Frittstående bod**

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

Tegninger er forevist.

# Sammendrag av boligens tilstand

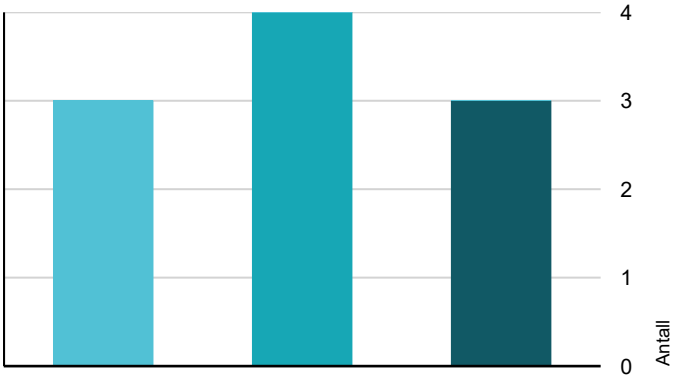
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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 vertikaldelt tomannsbolig. 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.

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |


**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


| | |
|---|---|
| **Innvendig > Krypkjeller** | 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** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | 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 > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Ambita as

**Anvendelse**
Ubebodd på befaringstidspunkt.

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

**Vedlikehold**
Behov for noe oppgraderinger.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**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 enkelte knekte taksten.

Ett par knekte takstein kan ses fra bakkenivå.

**Konsekvens/tiltak**
- Knekte takstein må skiftes.

Knekte takstein må skiftes for å unngå lekkasjer på undertak/konstruksjon.



Taktekke



Knekte takstein

### TG 2 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av plast. Stigetrinn på tak til pipe.

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

Takvann er ikke ført bprt fra grunnmur.
Taknedløp nordvest siden har glidd ned fra bend på taknedløpet.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp må festes på vegg og føres opp i bend på nedløpet fra tappestykke.



Taknedløp på nordøst siden

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Undertak av sutaksplater, gipsplater i tak mot nabo. Adkomst til knelofter via luker i knevegger.

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

Noen sutaksplater har sverte på underside, årsak er ukjent, trolig fra tidligere lekkasje på taket.
Rift i duk på baksiden av knevegg.roft i duk på knevegg
Mangler en dekkplate i enden av isolasjon i tak.
Mangler del av gipsplate mellom sperr mot nabo samt gipsplater på sperr og gesimskasser.
Stedvise hvite avsetninger under sutaksplater grunnet kondensering.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Sutaksplater med sverte bør skiftes, det ble ikke målt forhøyet fukt på underside av platene.
Rift i duk må utbedres for å unngå nedkjølning av isolasjon i knevegg.
Dekkplate i enden av isolasjon i tak må monteres for å unngå nedkjølning av isolasjon i taket.

# Tilstandsrapport


Noen sutaksplater på vestsiden


Luftinger i tak


Mangler dekkplate i enden av isolasjon


Mangler del av gipsplate mellom sperr mot nabo

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utvendige vannbord er avsluttet mot vinduslister og der stedvise åpninger her.
Det er ikke ideell løsning i overgang håndrekke på altan mot vinduslist.
Ellers normalt med slitasjer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åpninger mellom utvendige vannbord og vinduslister må fuges og overgang mellom håndrekke og vinduslist på altan må utbedre for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.


Overgang håndrekke- vinduslist sett fra altan

## TG 3 Vinduer - 2

Takvindu har 2- lags glass.

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

Takvindu har råteskader.

# Tilstandsrapport

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

Takvindu må skiftes for å unngå skader i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Takvindu

## TG 2 Dører

Inngangsdør til 1. etasje i malt tre/finer har 2- lags glass og sprosse.
Altandør ut fra stue i malt tre har 2- lags glass.
Hvit terrassedør ut fra stue har 2- lags glass fra 2017.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Inngangsdør til 1. etasje har normalt med slitasjer, terskel tett ned mot terrassegulv, det er ikke synlig vannbord under utvendig terskel.
Altandør ut fra stue har slitasjer og har behov for justering.
Terrassedør ut fra stue har mangler beslag under utvendig terskel og døren tar i terskelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Justeringer, montering av beslag samt vedlikehold bør utføres for å forlenge levetiden på dørene.

## TG 2 Dører - 2

Malt dør til underetasje i tre/finer.
Dør til utvendig bod i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dør til underetasje har utvendige småskader og skade ved låskasse, mangler innvendig låsvrider og skilter, vanskelig å låse.
Dør til utvendig bod er i dårlig stand.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra stue i trekonstruksjoner på 10.3 kvm. Rekkverk har høyde på ca. 92 cm.
Terrasse på nordsiden i trekonstruksjoner på 34 kvm. Rekkverk har høyde på ca. 91 cm.
Terrasse ved inngang 1. etasje i trekonstruksjoner på 26 kvm.

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

# Tilstandsrapport

Altan ut fra stue har generelle værslitasjer, en av bæresøylene ligger ned i singel.
Terrasse på nordsiden i trekonstruksjoner på 34 kvm. steder med ustødig rekkeverk, terrassebord mot ytterkledning, værslitasjer.
Terrasse ved inngang har slitasjer og er innfestet på ytterkledning.

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

Det må monteres beslag i overgang terrassebord-ytterklening, samt foreta vedlikehold for å forlenge levetiden og unngå skader.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig adkomsttrapp i naturstein og betong.
Trapp til frittstående bod i betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Utvendig adkomst-trapp mangler rekkverk i nedre del av trappen der avstand til terreng overstiger 50 cm, mangler håndløpere i trappeløpet, det er ulike avstander på inntrinn- opptrinn og ulike stigninger.
Trapp til frittstpende bod mangler håndløpere.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

Rekkverk og håndløpere må monteres for å tilfredsstille krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


Trapp til bod


Trapp til inngang 1. etasje

# INNVENDIG

## TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser.
Veggene har tapet, strie, miljøtapeter, panelplater, trapeneler.
Innvendige tak har himlingsplater, malte plater, trepaneler,

Bod med utvendig adkomst har spaltegulv av tre, veggene bindingsverk og gipsplater mot nabo, kledning mot bolig. Taket har trepaneler.

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

Gulver i underetasje har slitasjer på parkett og fliser, svellinger på laminat.
Gulver i 1. etasje har svellinger på laminat i entré, slitt parkett i stur/kjøkken.
Ellers generelle slitasjer, enkelte manglende tilpasninger ved dører, stedvise avstander til gulvlister.
Vegger har for det meste tilfredsstillende overflater, noen ujevnheter, sverte i bod i leilighet, skade i kjøkken i leilighet.
Mangler avslutning i tak over sikringsskap i leilighet.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport

Det vil være ulike krav til overflater, overflater må derfor vurderes ut fra hvilke krav en ny eier har til moderniseringsbehov.
Behov for utskifting av flere gulvoverflater, parkett i stue i 1. bør slipes, ellers behov for noe oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 19 mm. høydeforskjell på gulv i soverom nord i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverom vest i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom sørvest i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stue i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i soverom nordøst i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Etasjeskille av trebjelkelag, betong i underetasje.

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

**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.

## 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.

Det er krav til radonmålinger ved utleie.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn og sotluke i stue.

**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.
• Det er avvik:

Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under sotluke, avstand fra sotluke til vegg er ca. 10-12 cm.
Vedovn kan beveges siden det er glassplate under ovnen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ubrennbar plate må monteres på vegg og under sotluke for å tilfredsstille krav.
Tiltak for å unngå bevegelse av ovn må foretas.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**


Vedovn i stue

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng/delvis under terreng er bod, bad/vaskerom og kjøkken.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27, 3, høyere mot mur.
Gulvet er av betong, veggene er platet. I hulltakingen er det plater, plast, isolasjon og papp mot mur.

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

Det er i hulltakingen påvist bruk av papp mot grunnmur, dette er ikke i tråd med anbefalt løsning, og man gikk bort fra bruk av papp i ca. 1980, grunnet fare for kondensering mot grunnmur.
Det påviste fuktnivået er høyere enn ønskelig og nivået ligger i vått område på skala.

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%.

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

Nærmere undersøkelser anbefales.


Fuktmåling med måleresultat på 27,3 % (vektprosent i treverk)


Dekklokk montert etter hulltaking

## TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, rekkverk i loftetasje har høyde på 90 cm.

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

Det er ikke montert håndløpere på vegger i trappeløpet.
Ustødig rekkverk ved inngang til trappen i loftetasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Innfesting av rekkverk i loftetasje må foretas.



Trapp sett fra loftetasje

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. hvite formpressede dører, skapdør til bod.

**Vurdering av avvik:**

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

Behov for justering av noen dører, litt vridning på ett dørblad i loftetasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen av dørene bør justeres for å unngå skader.

### Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom. Skyvedørgarderobe i entré.

Skap vurderes ikke på tilstandsnivå og er kun ment som opplysning.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Badet er fra byggetid, dokumentasjon er ikke forevist.
Gulvet har belegg og elektriske varmekabler.
Veggene har malt strie og taket har himlingsplater.
Innredning med servant i baderomsmøbel, speil og overlys, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Ventilering med lufteventil i tak og luftespalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

Fall på gulv er ikke tilfredsstillende, ligger mindre vanndam ved toalett, mindre motfall på gulv ved servant.
Det er ikke terskel/oppkant ved dør.
Belegg har varmemerke etter varmekabler og skade ved dør.
Sluk og fall på gulv under dusjkabinett ble ikke besiktiget/målt grunnet defekt skrue i frontpanel.
Lekkasje fra dusj.
Rørgjennomføringer i vegg er ikke fuget.
Mangler mekanisk avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling med måleresultat under 8 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Alder på badet er ikke kjent, dokumentasjon er ikke forevist.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Veggene har malt strie og taket er malt.
Innredning med servant i baderomsmøbel, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Ventilering med fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**

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

Fall på gulv fra dør til topp slukrist ble målt til ca. 17 mm og er under krav på min. 25 mm.
Det er ikke oppkant ved dør eller terskel.
Bom (hulrom) under flere flis.
Riss i servant.
Sluket er tilsmurt med betong, ukjnet om det er membran i gulvet.
Det er ikke fuget avløp fra servant i vegg.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Sluk

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist noe forhøyet måling. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,4.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det påviste fuktnivået er over det som er ønskelig i konstruksjonen og ligger i fuktig område på skala, det ble ikke observert skader i selve hulltakingen.

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 %.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevn kontroll bør foretas for å se eventuell utvikling av fukt.



Fuktmåling med måleresultat på 17,4 % i stender (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelte kummer og avkeggsrist.
Det er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Småskader på fronter og slitasje på sokler mot gulv.
Mangler øvre deksel på oppvaskmaskin.
Ett par skader på platetopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold/noe oppussing av overflater kan påregnes, platetopp bør skiftes samt montere deksel på oppvaskmaskin.


Oversikt innredning


Oversikt innredning

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.


Ventilator


Avtrekk ble testet med papirark

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredningen har hvite fronter.
Laminat benkeplater og benkebeslag i stål med kummer.
Det er ingen hvitevarer.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skader på benkeplate og dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing kan påregnes og benkeplate bør skiftes.

# Tilstandsrapport



Oversikt innredning



Oversikt innredning



Benkeplate

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:
- Det mangler tilluft.

Ventilator mangler lys og rengjøring. Ukjent hvor avtrekk er ført ut, det er terrasse og bod som stenger for å se ventil i mur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:
- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Utbedringer med skifting av lys og rengjøring, nærmere undersøkelser hvor avtrekk er ført til må foretas.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ventilator



Avtrekk ble testet med papirark

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør vannsystem. Stoppekran i underetasje ble testet og er ok.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.


Stoppekran på inntak


Rørskap i underetasje

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting er ført 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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduskarmer, veggventil i bod.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler ventil på kjøkken i underetasje.

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i 1. etasje er på 198 liter fra 2004 og er innebygget, avtagbar pate på toppen.
Varmtvannstanken i underetasje er på ca. 200 liter og er delvis innebygget.

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

Varmtvannstankene er tilkoblet med kontakt.
Tanken i underetasje har noe rust ved rør inn til tanken.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Rust bør kontrolleres av rørlegger.



Varmtvannstank i 1. etasje



Varmtvannstank i underetasje

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 2 stk. sikringsskap med automatsikringer. Nye målere i 2017.
Varmekabler på badene og i kjøkken i underetasje jmf. termostater.

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.
   **1993**

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

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

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

# Tilstandsrapport

**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.**
**Enkelte løse kontakter, mangler en bryter på kjøkken i underetasje.**
**Trekkerør over sikringsskap i underetasje er synlige.**


Sikringsskap i 1. etasje


Sikringsskap i underetasje

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og 6 kg pulver brannslukkeapparat fra 2020.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja Mangler røykvarsler i underetasje.**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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 av ukjent omfang og utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Grunnmurplast på del av grunnmur under terrasse på nordsiden. Topplist er ikke montert. Det er ikke mulig å besiktige grunnmur under terassearealer på vestsiden.

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

Topplist på grunnmur må monteres og pusses inn.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i mur/ betongkonstruksjon. Ringmur på østsiden av betong.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein i betong. Rekkverk på mur mot vei.

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

Mur mot vei har frostsprengning/forvitring på del av topp mur, rekkverk har høyde på ca. 75 cm og er for lavt forhold til krav.
manglr rekkverk vest
mur frittstående bod uten rekkverk

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

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres der avstander til terreng overstiger 50 cm.
Skade på mur ved vei bør utbedres for å unngå ytterligere skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Mur ved inngang 1. etasje



Mur ved inngang og opp mot utebod



Mur ved vei



Mur ved utebod

## TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fall på terreng under terrasse på nordside er ikke mulig grunnet lagring.
Fall på terreng fra grunnmur under terrasser er ikke mulig å kontrollere.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må foretas.

## 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.

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

# Bygninger på eiendommen

## Frittstående bod



**Anvendelse**
Bod

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Fundamentert med murer av betong/stein.
Gulv av betong.
Ringmurer av lecablokker.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning.
Saltak av sperrer er taktekket med betongtakstein, takrenner og nedløp.
Vindu har 2- lags glass i trekarm.
Ytterdør i tre/finér.

Innvendige vegger er platet, himlingsplater i tak.

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

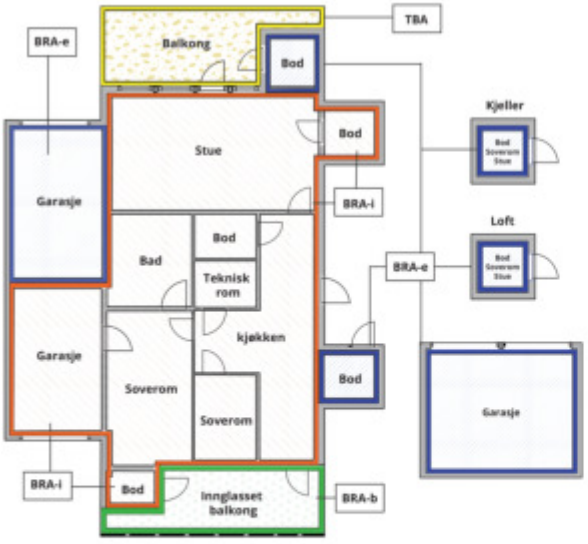
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loftetasje | 25 | | | 25 | | 19 | 44 |
| 1. Etasje | 82 | 2 | | 84 | 70 | | 84 |
| Underetasje | 73 | | | 73 | | | 73 |
| **SUM** | **180** | **2** | | | **70** | **19** | **201** |
| **SUM BRA** | **182** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loftetasje | Soverom 1, Soverom 2, Gang med trapp | | |
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré med trapp, Bod | Bod med utvendig adkomst | |
| Underetasje | Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré, 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:* Byggemeldte tegninger fra 2011 er fremvist. I loftetasje er det foretatt endring , inntegnet bod er ombygget til soverom er ikke omsøkt.

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Utsparing i tak over sikringsskap i leilighet mot 1. etasje er ikke synliggjort med brannsikring.
Brannskille mot nabo er kontrollert fra luker i knevegger på loft og det mangler del av gipsplate i tak mellom sperrer og ned ved gesimser/gesimskasser.

**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:* Kjøkken i underetasje har ikke vindu (dagslysareal).
Ett soverom i loftetasje har for lite dagslysarel i forhold til 10 % av bruksareal.

## Frittstående bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | | **9** | | | |
| **SUM BRA** | **9** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er forevist.

*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) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 175 | 7 |
| **Frittstående bod** | 0 | 9 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Tomannsbolig | S- rom er innvendig bod og bod med utvendig adkomst. |
| Frittstående bod | S- rom er bod. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.6.2025 | Nils Monstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4631 ALVER | 134 | 324 | | 0 | 546.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Storsteinen 15

**Hjemmelshaver**
Ness Aslak Steinar

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom med pen beliggenhet på Hilland i Alver kommune.
Utsikt til nærområdene og Alversund.

**Adkomstvei**

Adkomst fra offentlig vei, egen innkjørsel.

**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 grøntareal, beplantning, terrasser, trapper, murer. Frittstående bod. Carport.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 06.06.2025 | Datert egenenerklæring | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita as | 13.06.2025 | Innhentet informasjon | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 13.06.2025 | Kontakt pr. mail | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.06.2025 | |

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/SK9449

## 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

# SELGERS EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Nordhordland |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 195250081 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Aslak Steinar Ness |

| Gateadresse |
| --- |
| Storsteinen 15 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Alversund | 5911 |

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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: 195250081

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: liten lekkasje i takvindu. Takvindu boer skiftes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: KJellerleilighet. Leilihet er ikke godjent, var tilrettelagt av tidligere eier og har v'aert utleid i ca 15 aar

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250081

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: 195250081

## 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: 195250081

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Aslak Ness | e01f09a623620b71166b7c abd640a03bb0a67718 | 06.06.2025 07:29:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

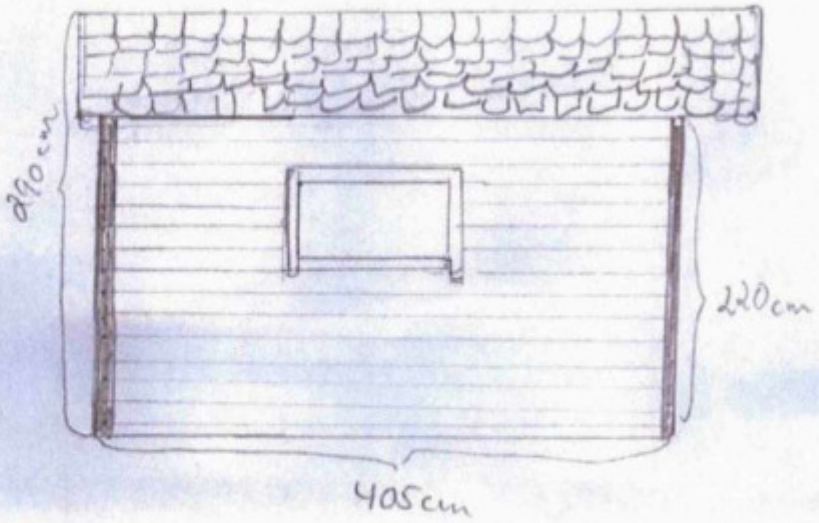
Document reference: 195250081

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

# TEGNINGER

# SKISSETEGNING REDSKAPSBOD

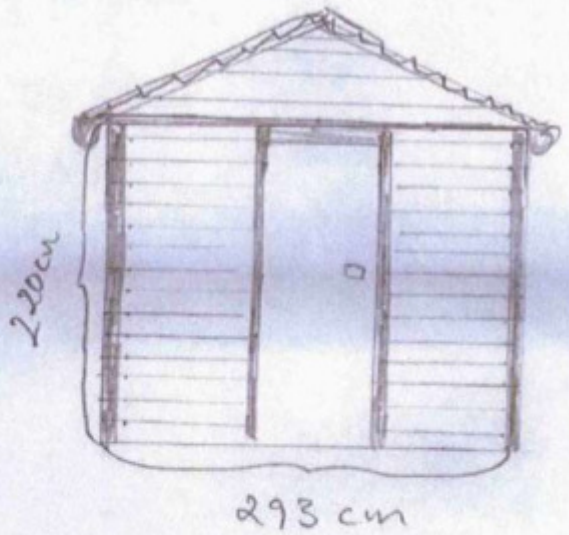
## FASADE MOT VEST




gesimshøyde = 220cm
mønehøyde 290 cm

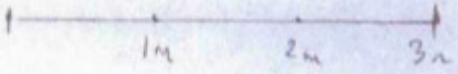
LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr. 2011/750
Løpenr. 10692/11
Saksh Kvj
Tilgangskode

## FASADE MOT SØR

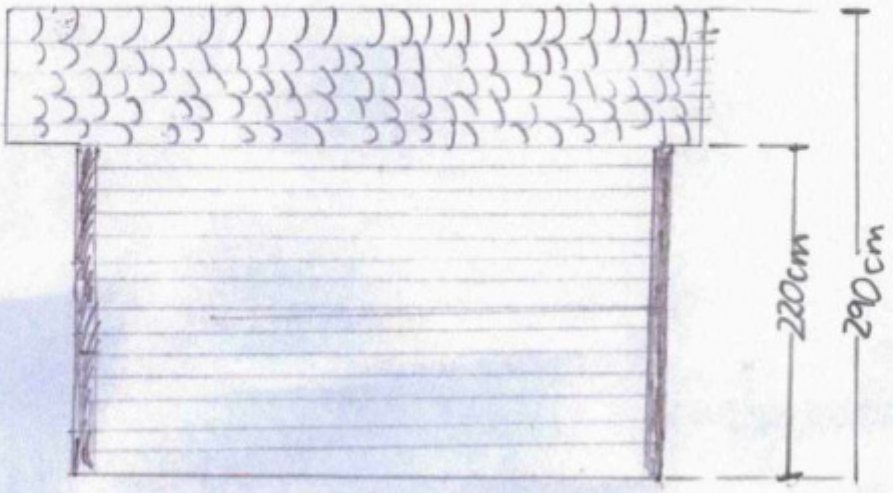



Gesimshøyde 220 cm
Mønehøyde 290 cm

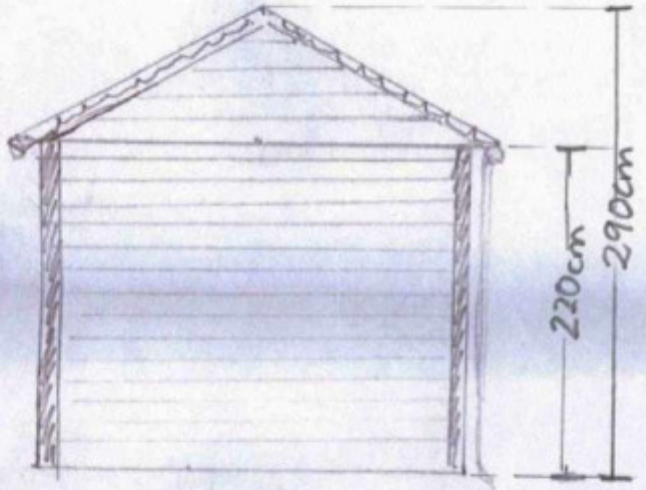
Målestokk 1:200



FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD



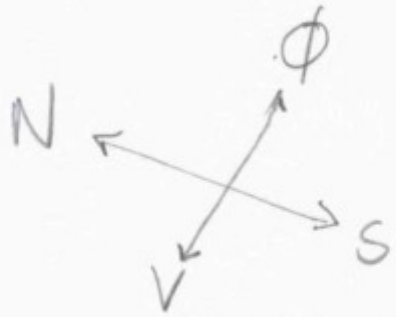

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr. 11/750
Løpenr. 10692/11
Saksh. Kaj
Tilgangskode

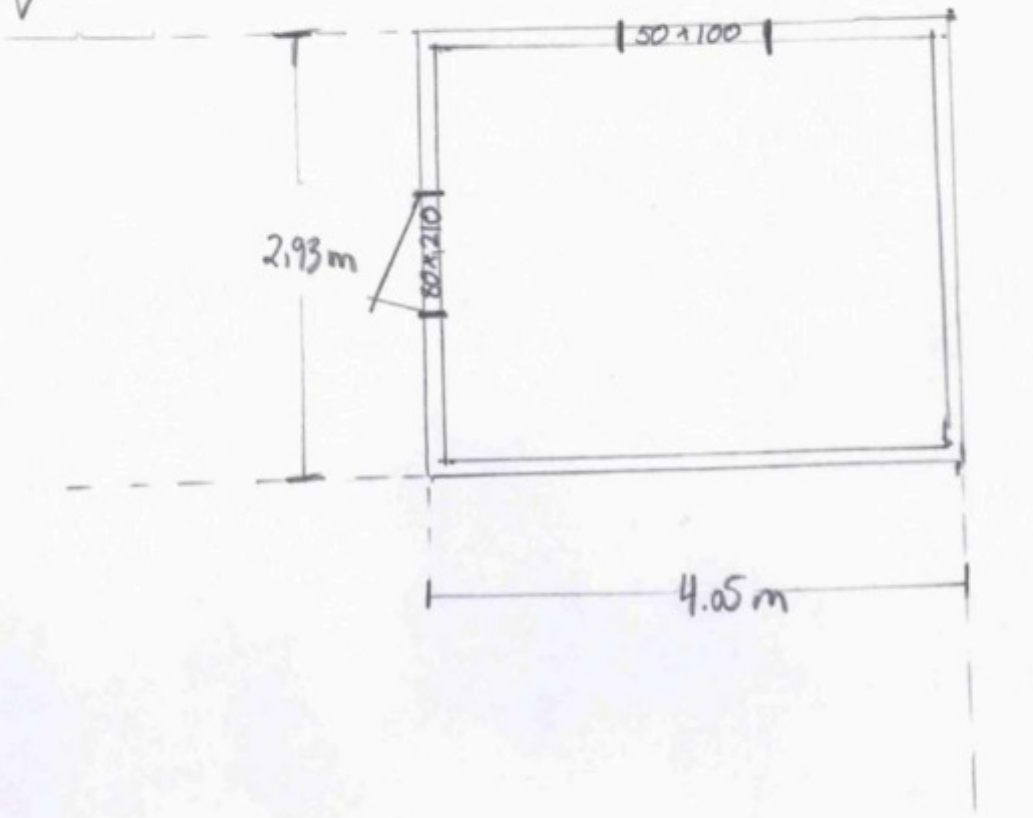
Målestokk 1:200

# Planteining bod

Gnr 134 Bnr 324

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Arkivsak 2011/750
Løpenr 10692/11
Saksbeh Kbj
Tilgangskode



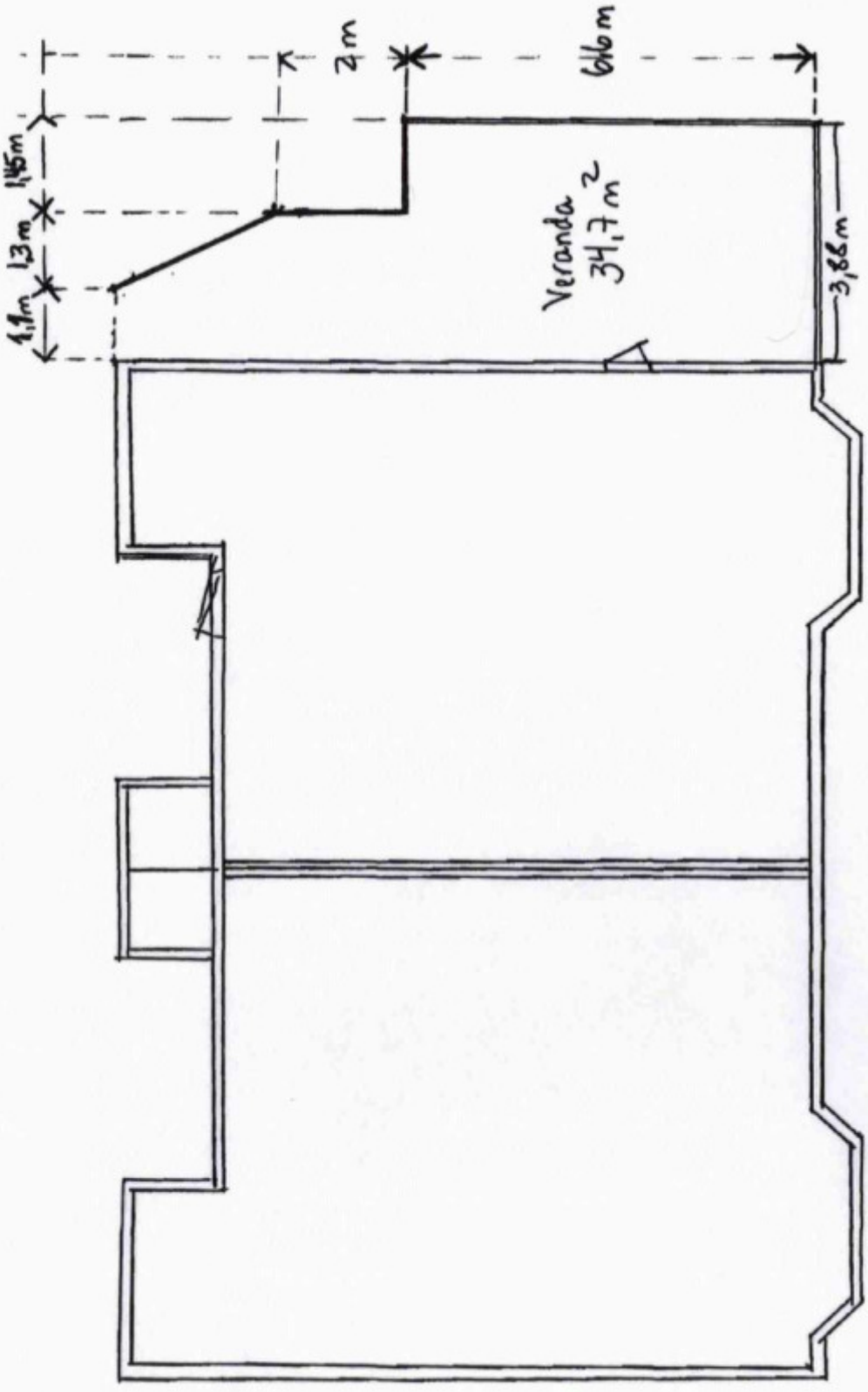

Målestokk 1:200

Vedlegg 2

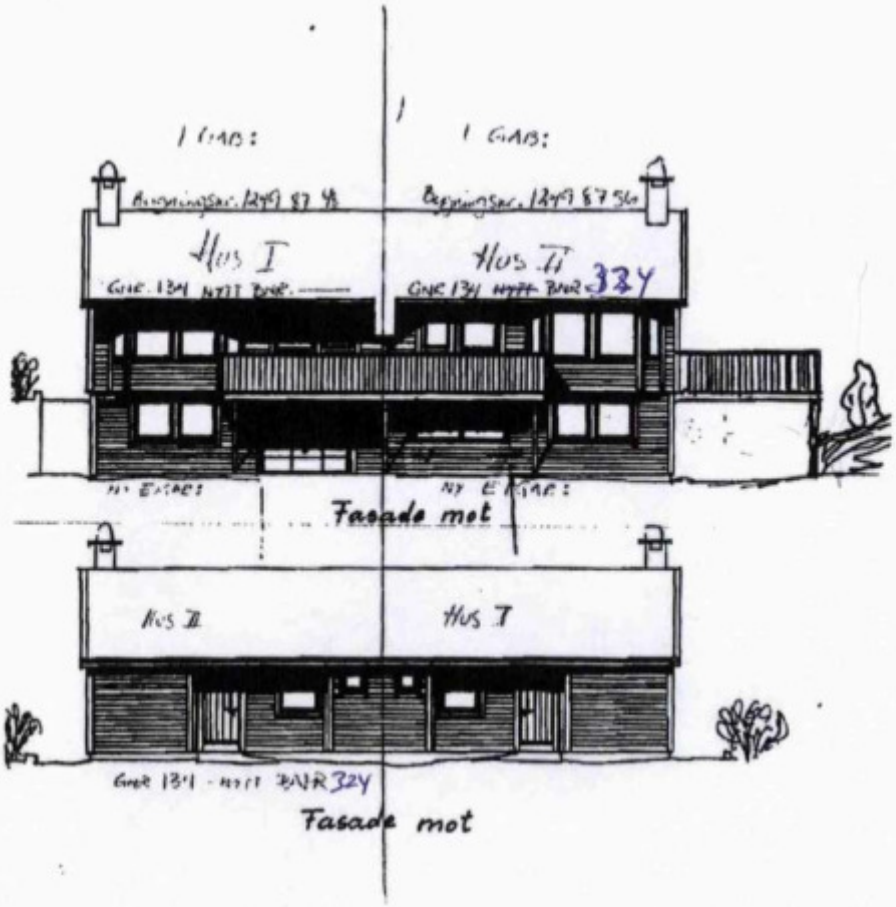
Målestokk 1:100

4/4-2011

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr 2011/750
Løpenr 10692/11
Saksh Idej
Tilgangskode



Vedlegg nr 3

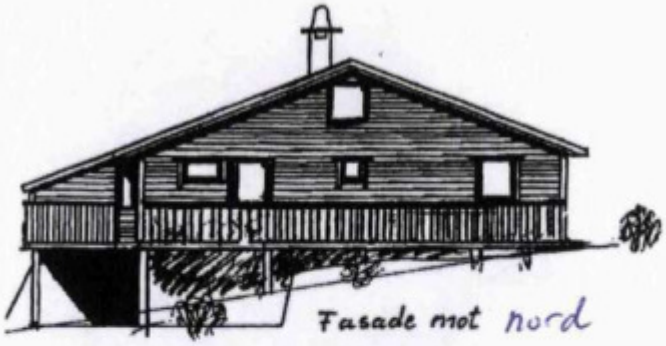



Målestokk 1:200

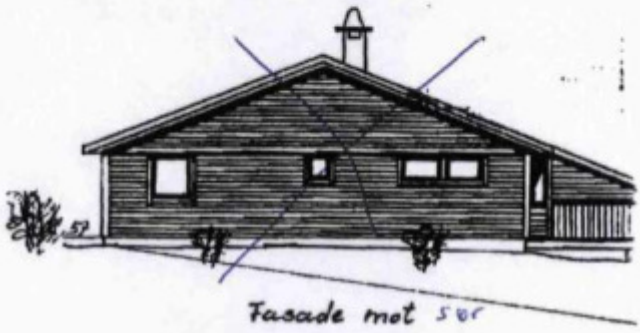
4/4 -2011

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr 2011/750
Løpenr. 10692/11
Saksh. Kvj
Tilgangskode

Vedlegg 4



Fasade mot nord



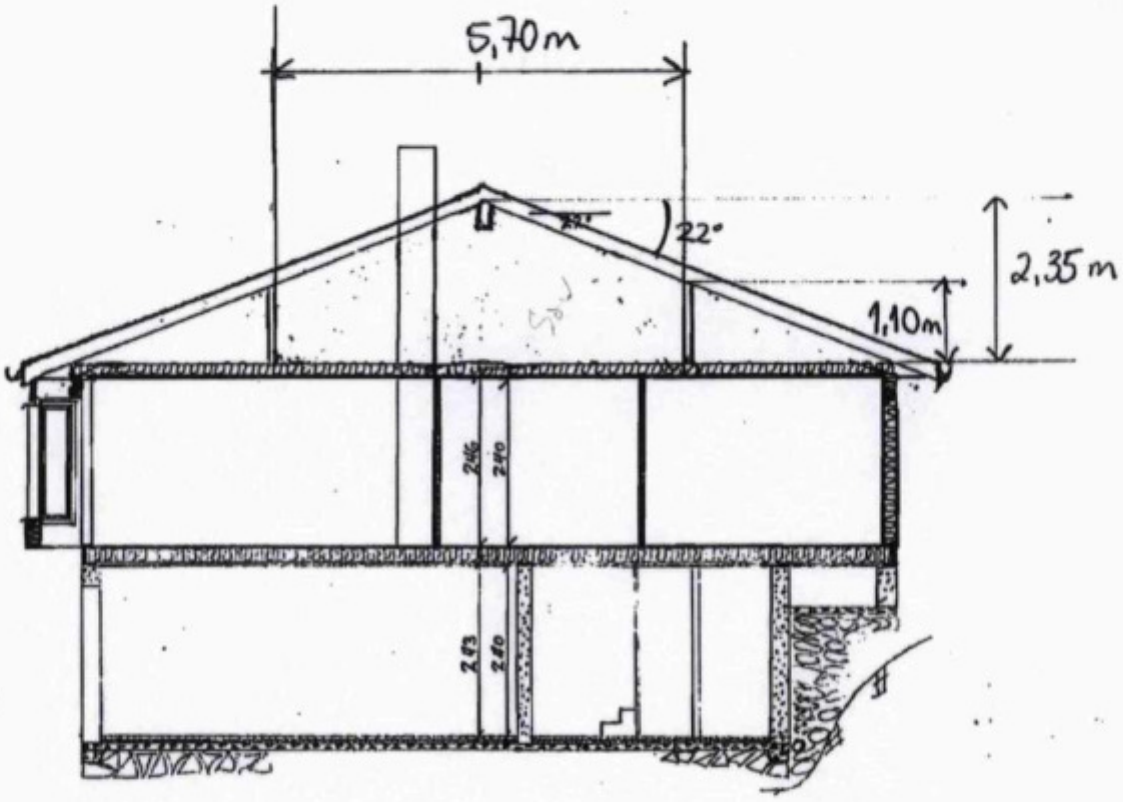
Fasade mot sør

| | |
|---|---|
| To-manns bolig for | 1:200 |
| Fasader | |

4/4-2011

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr. 2011/750
Løpenr. 10692/11
Saksh. Kvj
Tilgangskode

Vedlegg 3




| To-mannsbolig for 134/324 | 1:100 |
|---|---|
| Snitt. | |

4/4-2011

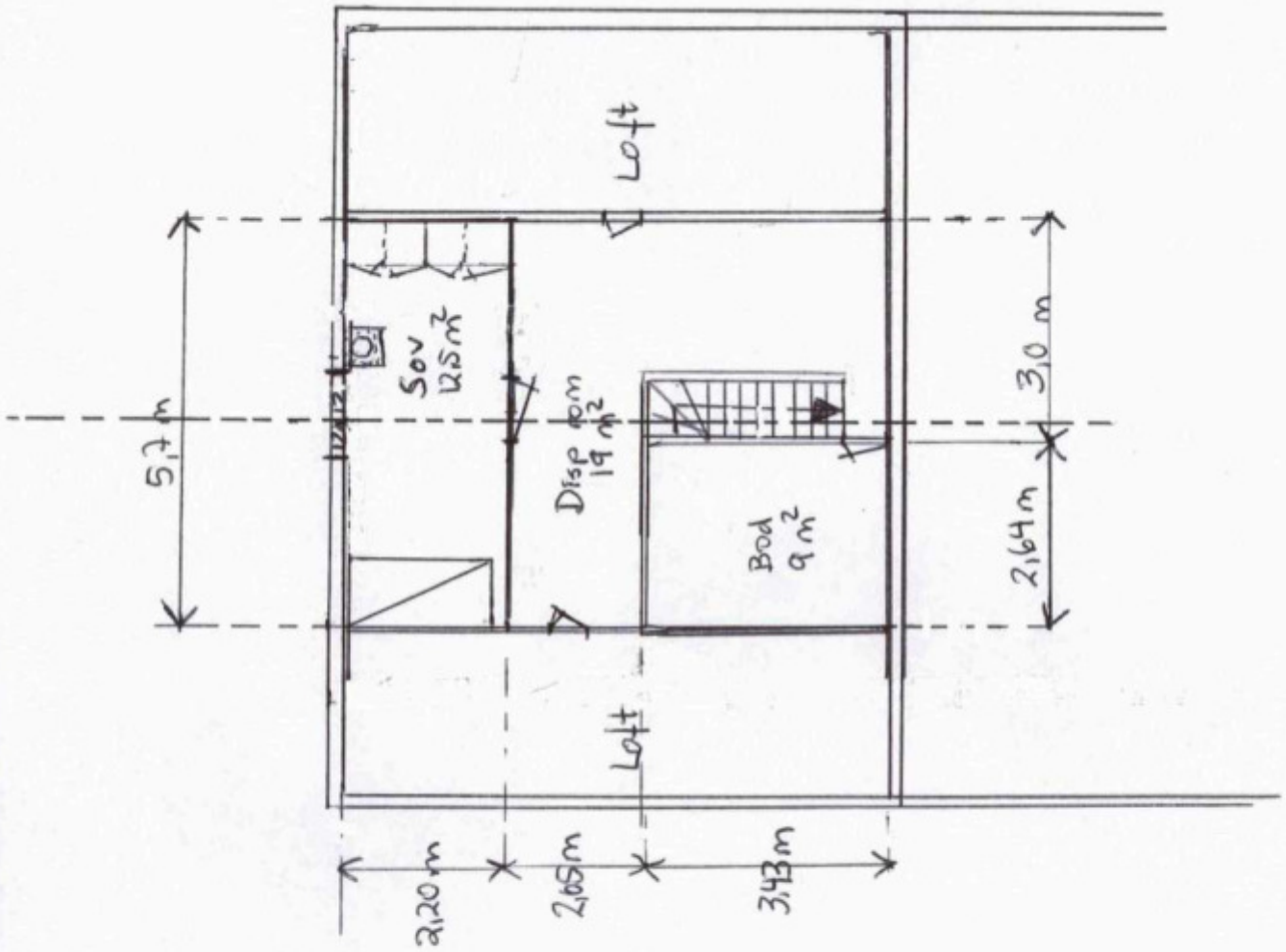
LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. sakinr. 11/750
Løpenr. 10692/11
Saksh. Kvj
Tilgangskode

Vedlegg 1

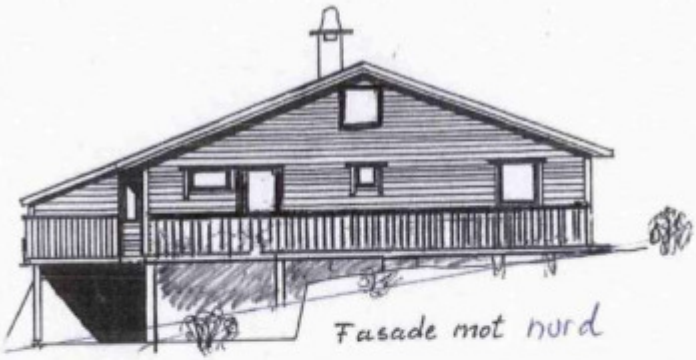
Målestokk 1:100

Lofts etasje

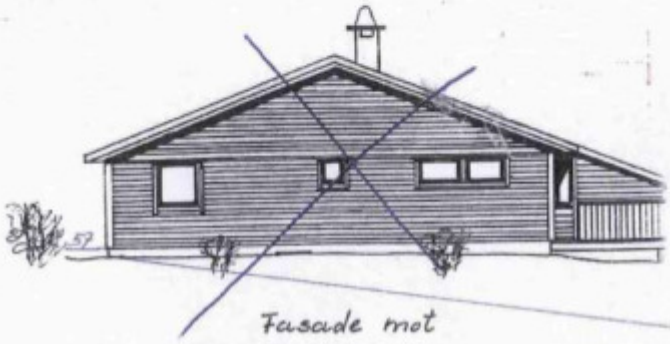
LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. sakarr 11/750
Løpenr 10692/11
Saksh Rsj
Tilgangskode



Vedlegg 2



Fasade mot nord



Fasade mot

| | |
|---|---|
| To-mannsbolig for 134/324 | Målestokk: 1:200 |
| Fasader | Tegn. nr. |

LINDAS KOMMUNE

Klassering 134/324

13. 04. 2011

Ark. arkivnr. 11/750

Løpenr. 10692/11

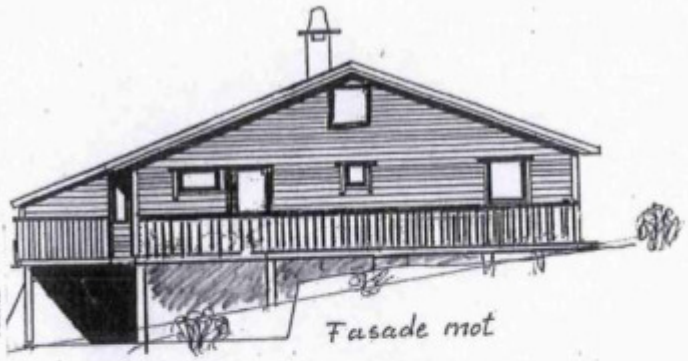
Saksh. Kvj

Tilgangskode

Vedlegg 2



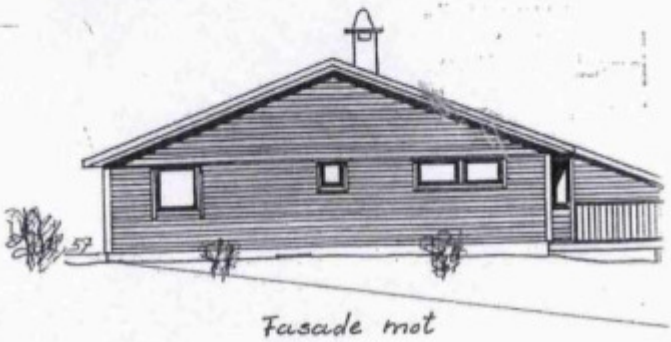

Fasade mot



Fasade mot




Fasade mot



Fasade mot

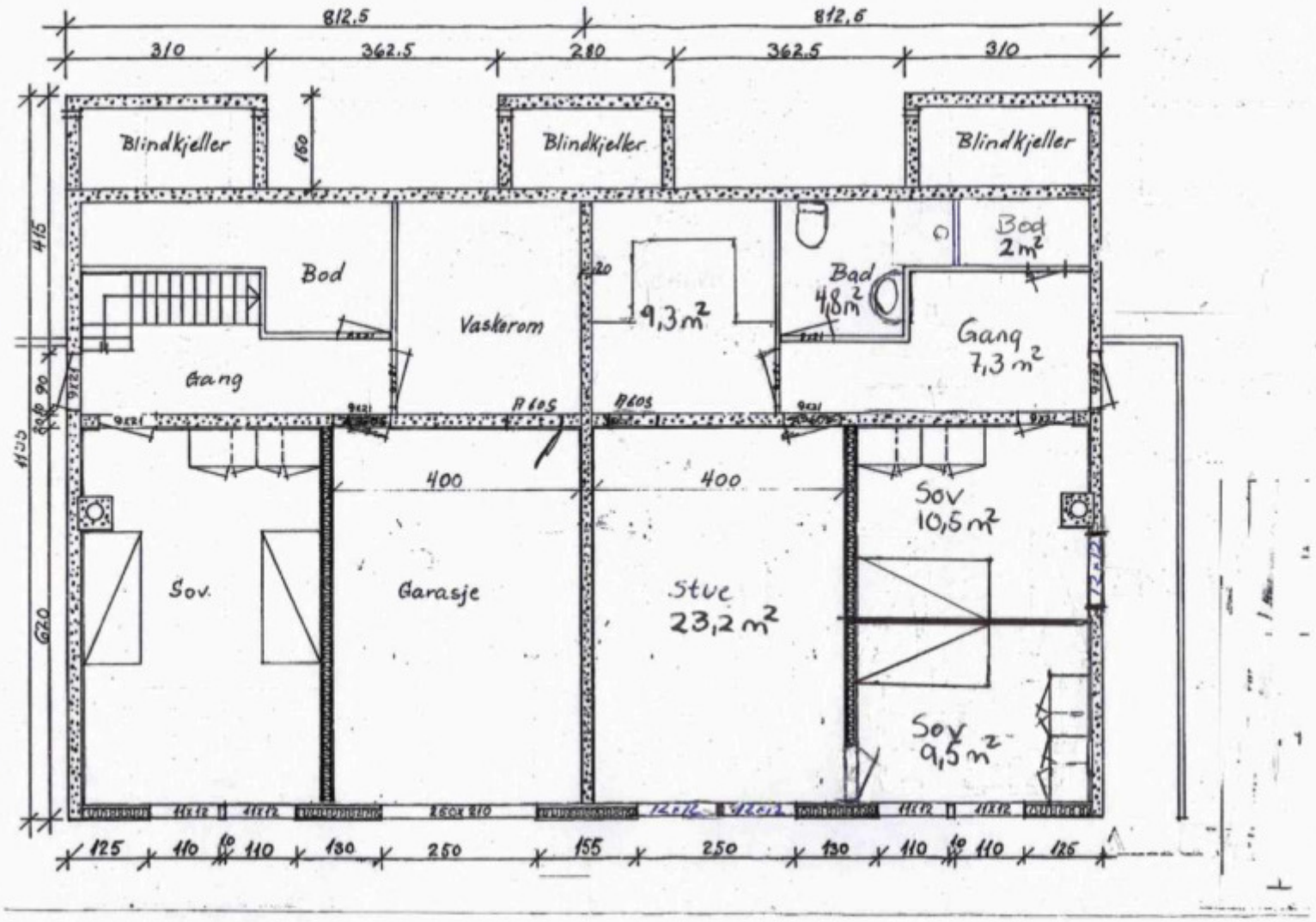
| | |
|---|---|
| To-mannsbolig for | Målestokk: 1:200 |
| Fasader | Tegn. nr. |

Målestokk 1:200

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr 11/750
Løpenr 10692/11
Saksh Kbj
Tilgangskode

Vedlegg 1

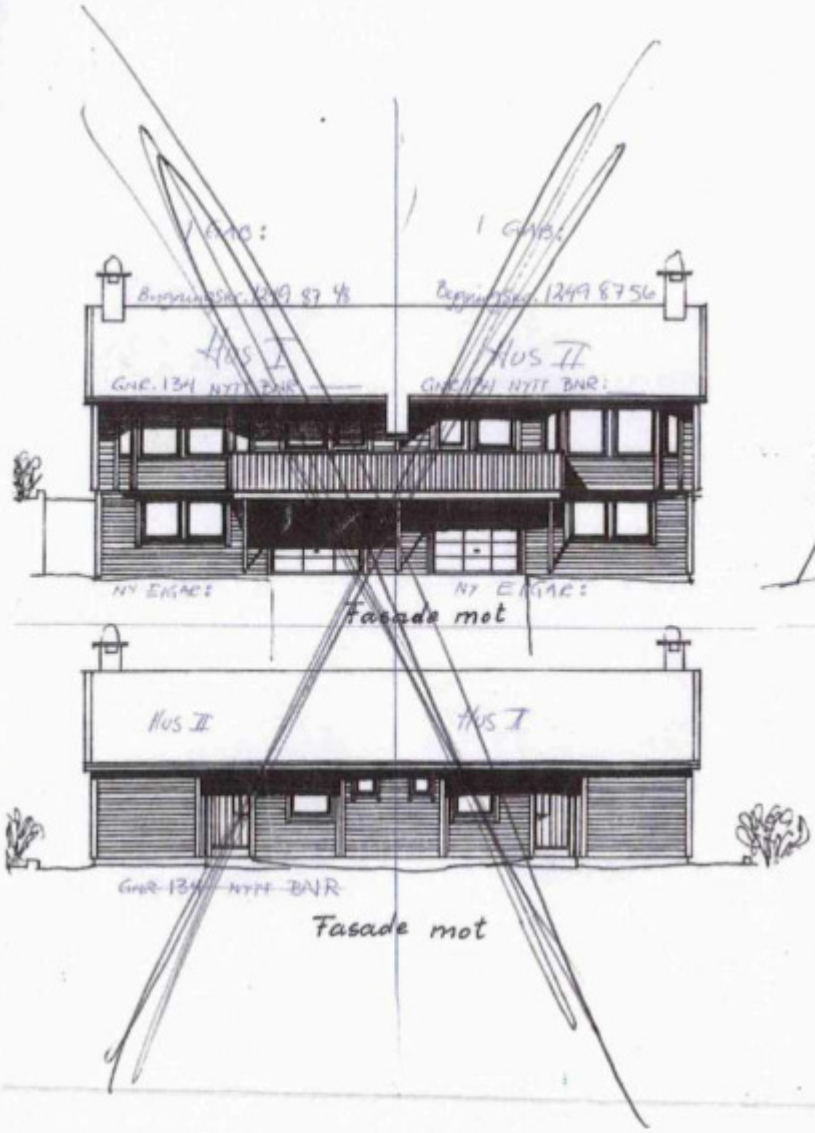
# 1. etasje

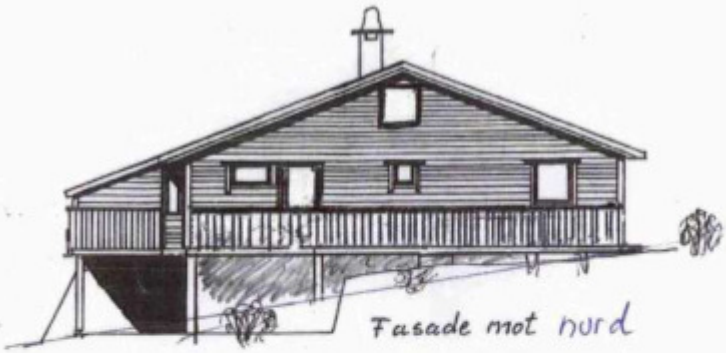



Målestokk 1:100

LINDAS KOMMUNE
Klassering 134/324
13. 04. 2011
Ark. saksnr 11/750
Løpenr 10692/11
Sakh Kløj
Tilgangskode

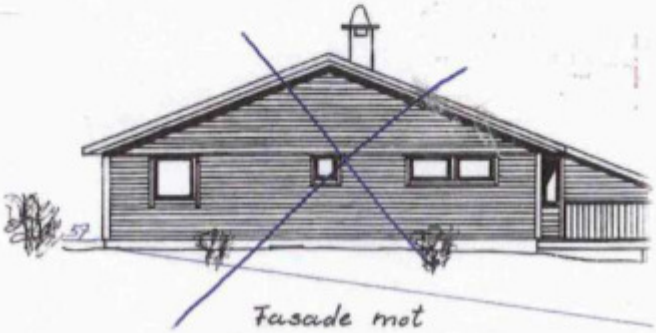
vedlegg 2







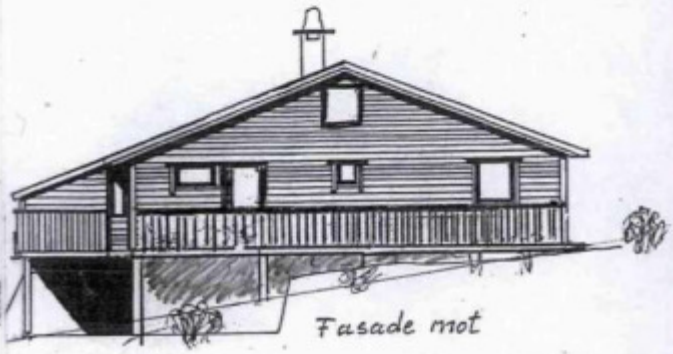



| | |
|---|---|
| To-manns bolig for 134/324 | 1:200 |
| Fasader | |

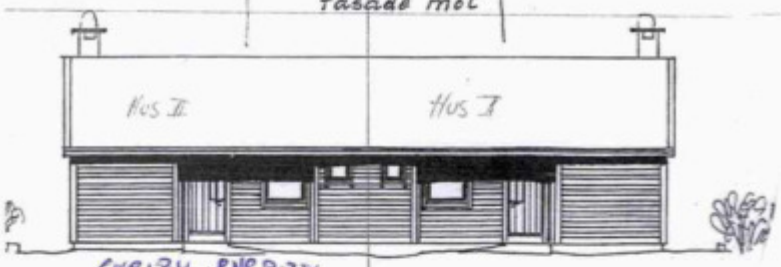
Vedlegg 2




Fasade mot



Fasade mot




Fasade mot



Fasade mot

| | |
|---|---|
| To-manns bolig for | 1:200 |
| Fasader | Tegn. nr. |

Målestokk 1:200

# BYGGETILLATELSE/ VEDTAK

LINDÅS KOMMUNE

**Byggesak**
Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

Gunn T og Arne R Ramslien

Storsteienen 15
5911 ALVERSUND

| Dykkar ref. | Sakshandsamar: |
|---|---|
| | Knut Bjørnevoll |
| **Vår ref.** | **Telefon** |
| 2011/750 - 0 - 11145/2011 | 56375000 |
| **Arkivkode:** | **Dato:** |
| 134/324 | 18.04.2011 |

Delegert sak

**Løyve til tiltak – tilbygg, bod, innreiing av loft, ominnreiing av underetasje Arne R. Ramslien - gbnr 134/324 - Hilland**

Vi viser til søknad om løyve til tiltak, motteken 13.04.2011 og vedlagt:

- situasjonsplan
- teikningar
- naboerklæring for redusert avstand til byggegrense
- søknad om bruksendring, utgreiing om tiltaka, uttale frå byggmester
- Søknad om unntak frå krav om ansvarsrett og kontroll

**Saksutgreiing**

Søknaden gjeld godkjenning av fleire tiltak som alt er utførte:

- tilbygg til bustad (altan med biloppstillingsplass under (35 $m^2$)
- frittståande bod (12 $m^2$)
- ominnreiing av underetasje med bruksendring frå garasje til opphaldsrom
- innreiing av loft med soverom.

Mesteparten av arbeidet er utført av tidlegare eigar av bustaden.
Fordi tiltakshavar har meldt frå sjølv og søkt om godkjenning, vert det ikkje skrive ut gebyr for påpeiking av ulovleg byggearbeid.

Det er søkt om redusert avstand til nabogrense for altan. Dette kan tillatast utan ekstra krav til brannsikring, så lenge bilplassen ikkje vert heilt innelukka (tett garasje).

Etter veiledning til teknisk forskrift (VTEK) § 11-13 skal vindu som rømmingsveg ha fri opning b x h minimum 0,5 x 0,6 og b+h minimum 1,5 m.

Gebyr.
Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.
Det vert sendt faktura til tiltakshavar .

| | |
|---|---|
| C.5.2a2.a Søknadspliktige tiltak (Pbl§20-1) | 6.800,- |

**Vedtak :**
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknaden godkjent på følgjande vilkår:

1. Soveromsvindu på loft skal ha fri opning som tilfredsstiller minstemål til vindu som rømmingsveg (TEK § 11-13)
2. Det vert gjort unntak frå krav om ansvarsrett og kontroll, fordi kvart av tiltaka er innafor kriteria for sak etter PBL § 20-2 og har liten teknisk vanskegrad (PBL § 23-1 siste ledd).
3. Tiltakshavar er ansvarleg for at arbeidet vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, ( SAK § 12-1, TEK kap10).

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gitt, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 21-9).

*Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

Med helsing

Einar Urheim (s)
fagleiar byggesak

Knut Bjørnevoll

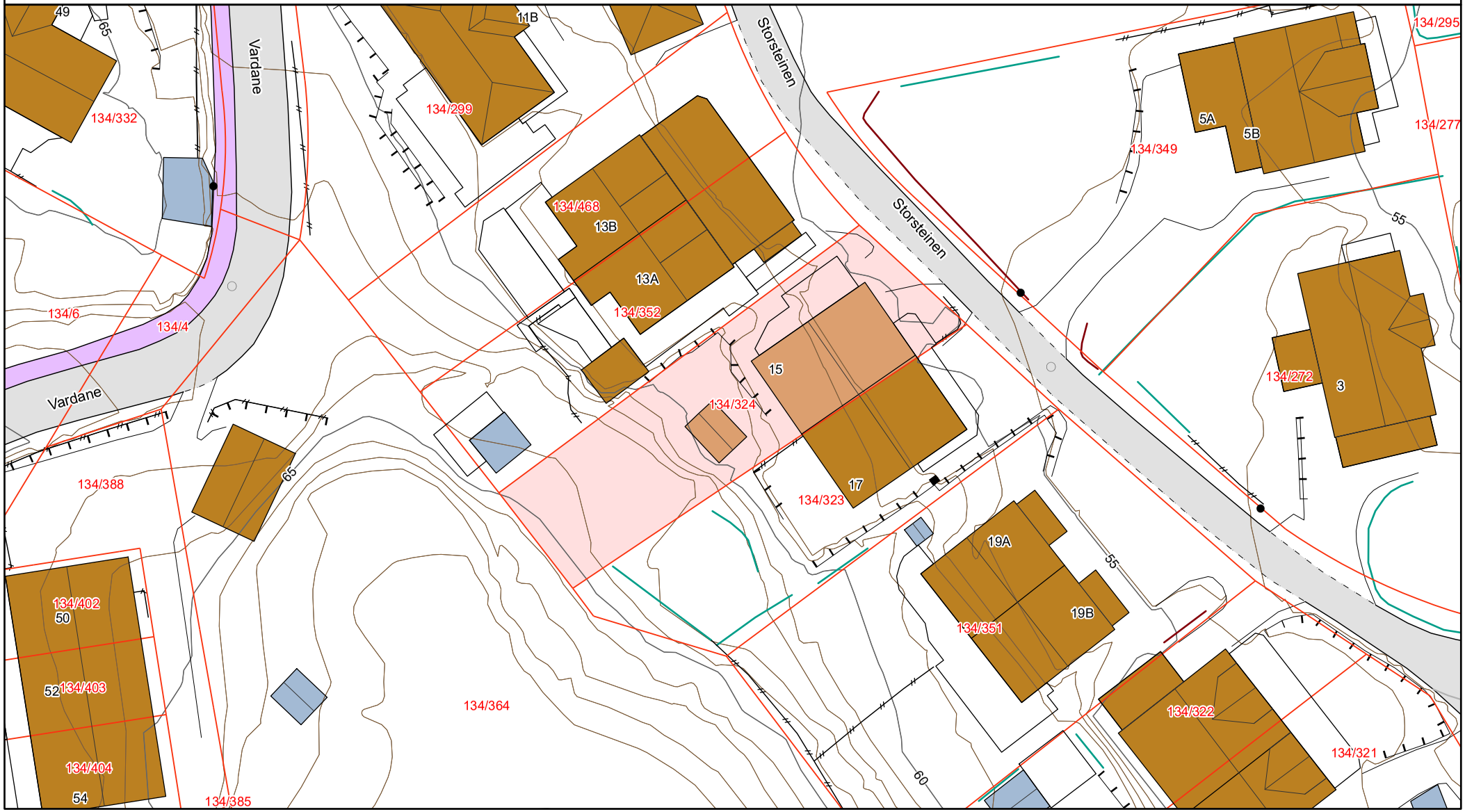
Knut Bjørnevoll

KART

# Oversiktskart

Adresse: **Storsteinen 15, 5911 Alversund**
Gnr/Bnr: **4631/134/324/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 547 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.06.2025



# Matrikkelkart

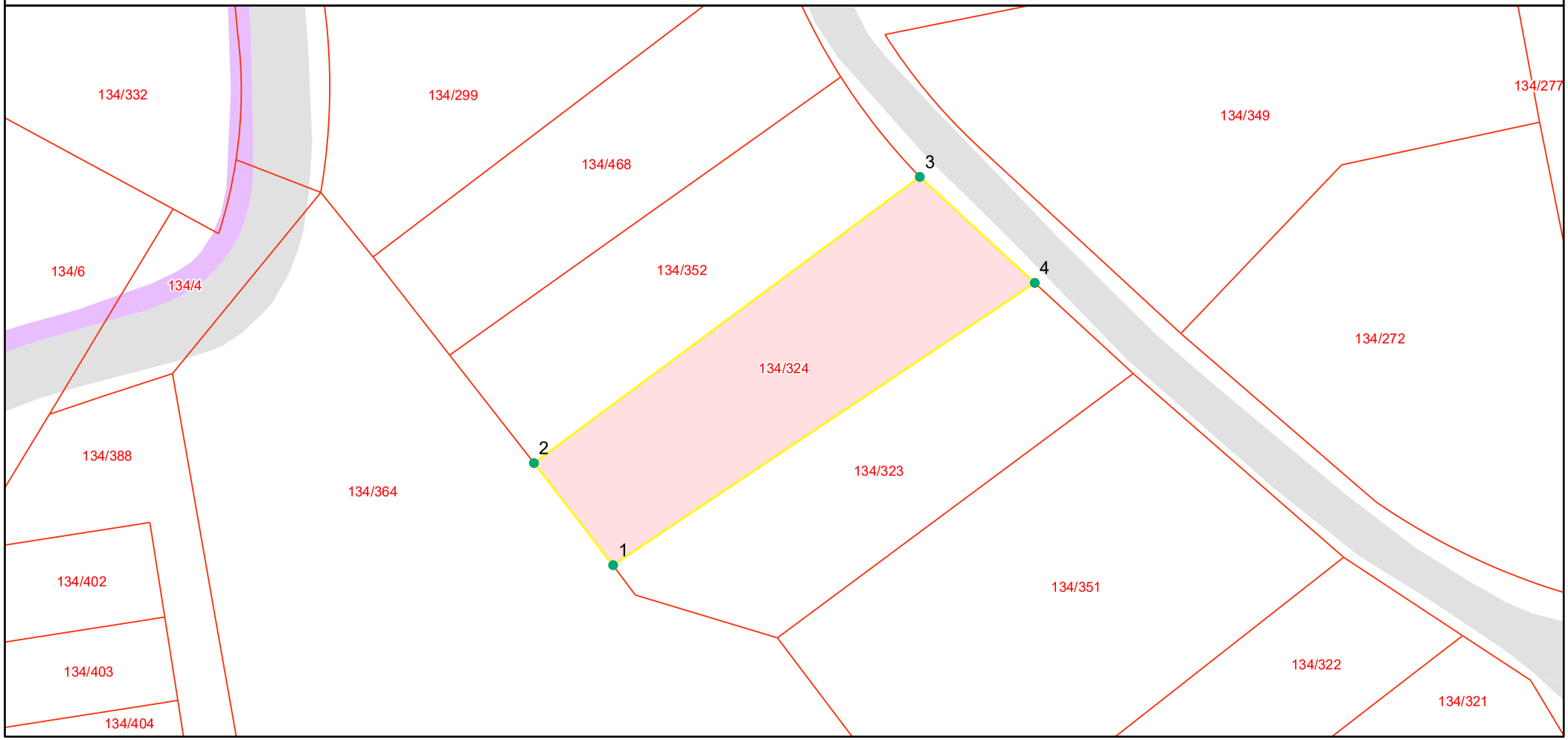
Adresse: **Storsteinen 15, 5911 Alversund**
Gnr/Bnr: **4631/134/324/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 547 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.06.2025

N

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

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



# Grensepunktrapport

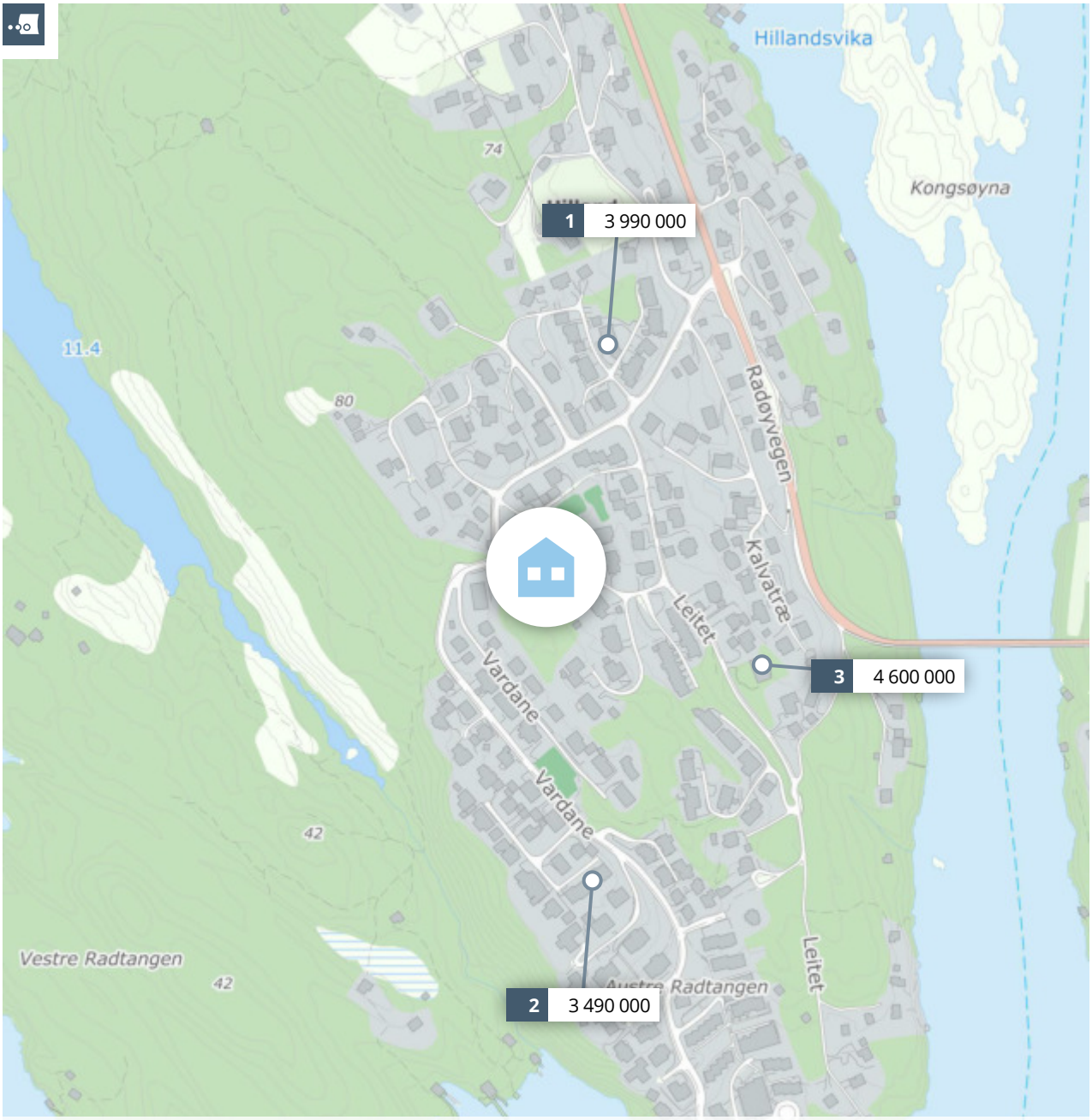
Beregnet areal: 547 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6754881.18 | -34648.9 | Ikke spesifisert | Umerket | Teodolitt med elektronisk | 13 | 11.48 | 0 |
| 2 | 6754890.25 | -34655.93 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Teodolitt med elektronisk | 13 | 42.7 | 0 |
| 3 | 6754915.7 | -34621.64 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | Teodolitt med elektronisk | 13 | 13.9 | 0 |
| 4 | 6754906.27 | -34611.43 | Ikke spesifisert | Umerket | Teodolitt med elektronisk | 13 | 45.09 | 0 |

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# STORSTEINEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 19.06.2025

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: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Storsteinen 15, 5911 ALVERSUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 134 BNR 324 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS SOLTVEIT

Verdivurdert til

# 3 800 000

| - | 3 800 000 | 21 111 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 180 m² | 11 m² | - m² | 70 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 547 m² |
| Byggeår | | | | | | 1993 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Løhøyen 17<br>131 m² | 1996 | 4 269 m² | 3 sov | 13.06.2022 | 3 650 000 | **3 990 000** | 0 | 3 990 000 | **30 458** |
| 2 | Vardane 117<br>134 m² | 2004 | 435 m² | 2 sov | 15.01.2024 | 3 490 000 | **3 490 000** | 0 | 3 490 000 | **26 045** |
| 3 | Leitet 18 B<br>158 m² | 2022 | 1 223 m² | 3 sov | 19.10.2024 | 4 650 000 | **4 600 000** | 0 | 4 600 000 | **29 114** |

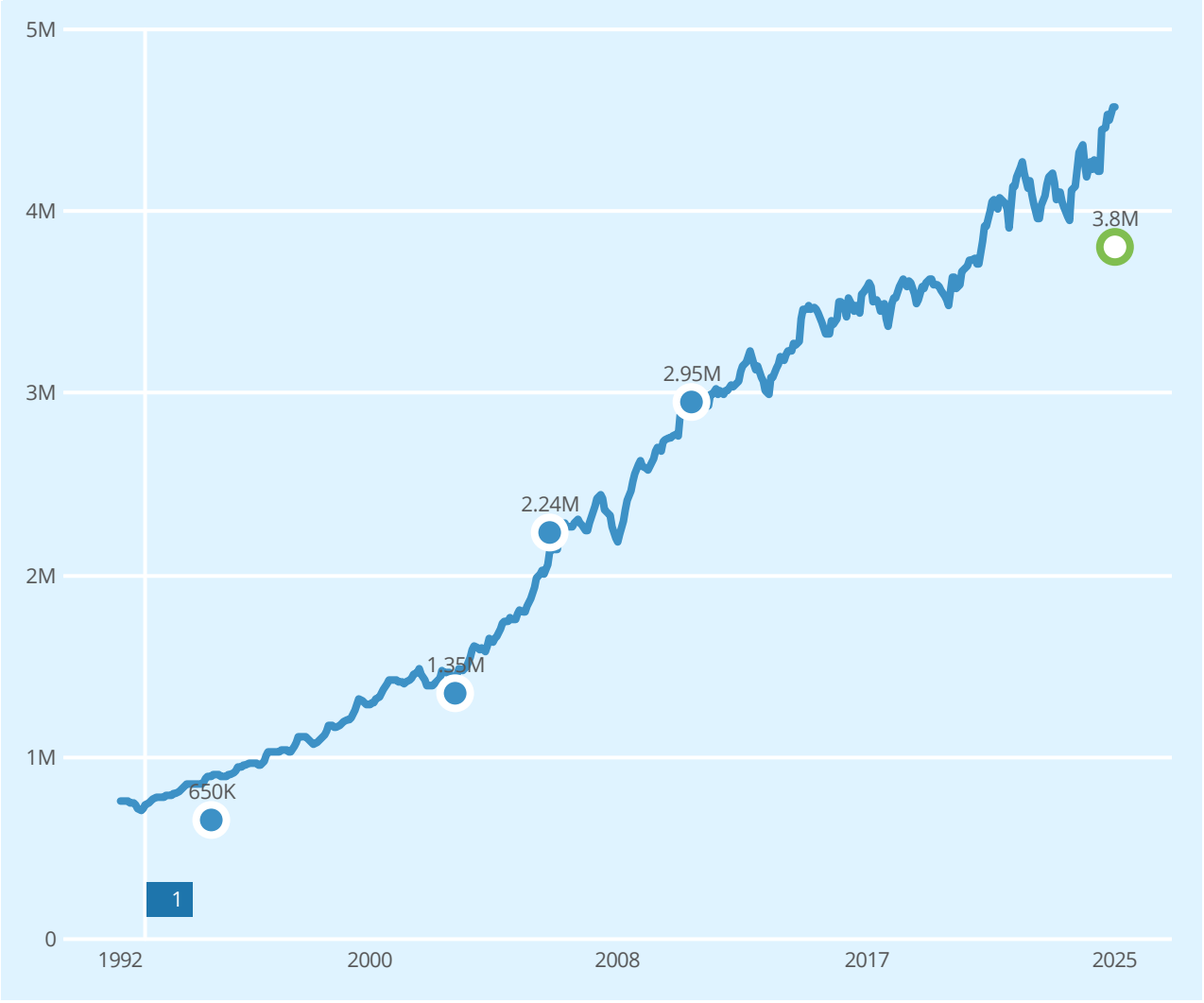
Stor og innholdsrik tomannsbolig over 3 etasjer med god planløsning. Boligen fremstår med normale kvaliteter på de fleste overflater. Noe oppussing og modernisering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard. Flere fine uteplasser med utgang fra stue og kjøkken, samt ved inngangspartiet. Barnevennlig område med lekeplass og ballbane like ved. Pen utsikt over nærområdet mot Alversund, og gode solforhold. Kun 6-7 min kjøring til Amfi Knarvik og ca. 35 min kjøring til Bergen sentrum.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.05.2011 | 12.05.2011 | 07.09.2011 | 2 550 000 | 2 950 000 | - | 2 950 000 | 2 |
| 18.08.2006 | 04.09.2006 | 14.11.2006 | 1 990 000 | 2 240 000 | - | 2 240 000 | |
| 07.07.2003 | | 07.07.2003 | - | 1 350 000 | - | 1 350 000 | |
| 01.06.1995 | | 01.06.1995 | - | 650 000 | - | 650 000 | |
| 21.04.1993 | | 21.04.1993 | - | 83 130 | - | 83 130 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ikke gjort noe siden kjøpstidspunktet og trenger modernisering

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

## Tomannsboliger til salgs i 5911 ALVERSUND nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

## Tomannsboliger solgt i 5911 ALVERSUND siste 12 mnd

11
tomannsboliger
solgt

3.9M
3.8M
**3 727 000** Salgspris i snitt
**3 629 000** Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Solgt i snitt
i løpet av
38
dager

for 3.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**33 628** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
**32 158** ALVER kommune i snitt siste 12 mnd

**21 111** Storsteinen 15 Totalpris 3 800 000

# 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**:
Storsteinen 15
Gnr. 134 Bnr. 324 i Alver kommune

**Oppdragsnummer:**
195-25-0081


**Meglerforetak:** Nordhordland Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Magnus André Nilsen
**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 98 23 96 22
**E-post:** magnus.nilsen@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

# Notater