ROSSNESVEGEN 90

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringskjema selger
Gårdskart over eiendommen
Situasjonskart inkl. areal i jordsameiet
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Våningshus

Rossnesvegen 90, 5937 BØVÅGEN

ALVER kommune

gnr. 422, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11280-1816 **Referansenummer:** QP8572

Foretak: Byggmester Skare AS **Takstingeniør:** Raymond Skare **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggmester Skare AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er fra ca. 1900 og bærer preg av høy alder, med betydelige oppgraderingsbehov både innvendig og utvendig. Flere bygningsdeler har omfattende slitasje og fukt -/råteskader, særlig taktekking, veggkonstruksjon, vinduer og våtrom. Det er registrert fuktinntrengning i kjeller, samt avvik ved elektrisk anlegg og VVS-installasjoner. Badet har ikke tilfredsstillende tettesjikt og krever totalrenovering. Kjøkkeninnredningen er slitt og av eldre standard. Boligen har generelt behov for oppgradering og vedlikehold for å oppnå en funksjonell og trygg boligstandard.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Våningshus - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
- saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.
- taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- taktekkingen på tilbygget er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- renner og nedløp i plast. Takrenner av nyere dato på baksiden.
- det mangler snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
- veggene har tømmerkonstruksjon
- tilbygget har bindingsverk
- fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
- malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass fra ca 1950-tallet.
- teak hovedytterdør fra 1991
- fabrikkmalt balkongdør i tre fra 2008
- enkel kjellerdør i tre.

Terrasse/Altan/Balkong:
Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 28 m². Har overbygg ved terrassedør.

Utvendig trapp:
Trapp som er støpt i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i 1.etasje:
- gulv av laminat, teppe og belegg
- veggene har malte plater
- tak har malte plater og synlige bjelker.

Innvendige overflater i loftsetasje:
- gulv av laminat, teppe og belegg
- veggene har malte plater
- tak har malte plater og synlige bjelker.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på tilbygget.

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

Rom under terreng/fuktkontroll:
- gulvet er av betong
- veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:
Boligen har fabrikkmalt svingtrapp i furu med rekkverk og gelender.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finerdører på loft.

VÅTROM Gå til side

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

Overflater:
- gulv med belegg som er malt.
- vegger med baderomsplater
- taket har malte plater

Utstyrt med.
- servant i innredning, overskap og speil
- toalett
- støpejernssluk
- dusjgarnityr

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

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

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Ventilasjon:
- naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

VVS-installasjoner:

Beskrivelse av eiendommen

- luft til luft varmepumpe.
- varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming:
Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Pipe/Ildsted:
Boligen har 2 stk mursteinspiper og vedovn.

Internett:
Boligen har fiberbredbånd.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med skrusikringer.

Brannsikkerhet:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
- byggegrunn av fjell.
- dreneringen er fra 1900.
- bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset.
- forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold på tomten:
Opparbeidet areal rundt boligen med fall fra vest mot øst.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur og gruset innkjørsel.

Vann/avløp:
- utvendige avløpsrør er av støpejern.
- utvendige vannledninger er av plast.

Alder på rørene er ukjent.
- septiktank i betong med overløp til grøft.
- det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

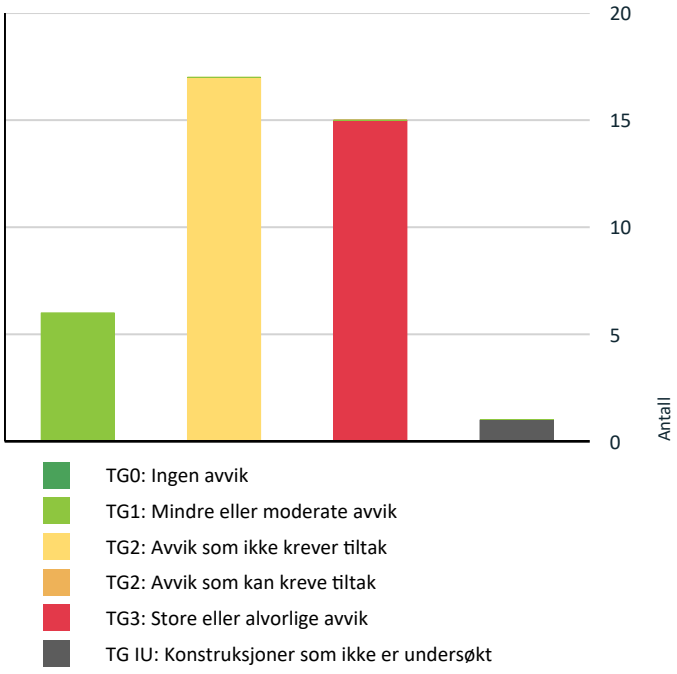
• Det foreligger ikke tegninger

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

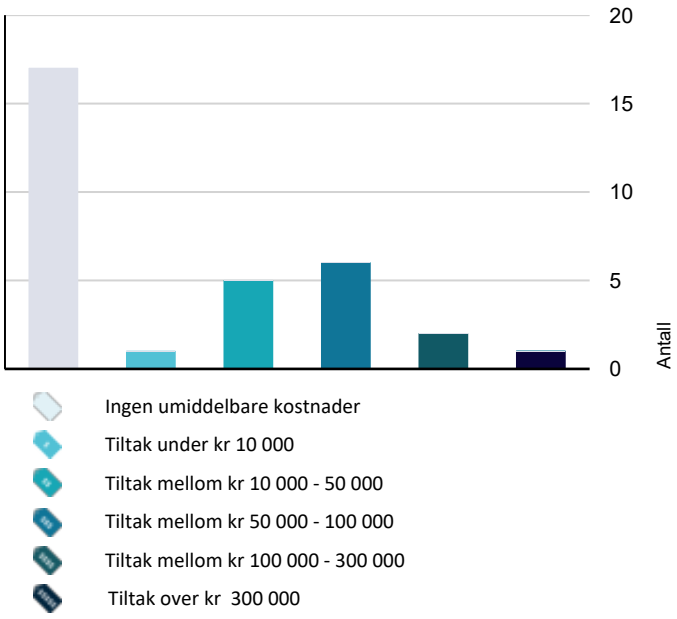
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer - nyere dato	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Bygningen ble bygget rundt1900 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. 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:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har utettheter.

Årsak:
Taktekking og undertak har høy alder, med naturlig slitasje over tid. Manglende vedlikehold har medført mosevekst og slitasje, samt svikt i utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Beslag med utettheter kan gi inntrenging av vann og forverre skader på undertak og innvendige konstruksjoner.

Tiltak:
Det må påregnes at skiferen må legges om eller skiftes samt at utettheter i beslag må ordnes i nær fremtid.
Regelmessig kontroll og vedlikehold bør utføres fremover for å sikre tett og funksjonelt tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er registrert løs skifer og manglende skifer enkelte steder. Utskifting eller omlegging av taktekking er påregnelig.



Det må påregnes vedlikehold av taket i nær fremtid



Det er utettheter/ skadet i beslag i sløys



Løs skifer på tak.

TG 1 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.





Taktekking med pappshingel på tilbygget av nyere dato.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast. Takrenner av nyere dato på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner på fremsiden er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Vann ledes ikke bort fra grunnmur på en tilfredsstillende måte, noe som øker risiko for fuktskader og setningsskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Eksisterende takrenner og nedløp bør skiftes ut. Det bør etableres tilfredsstillende vannavledning bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Takrenner er i dårlig stand


Vannet ledes ikke tilstrekkelig vekk fra bygningen

TG 2 Snøfangere

Det mangler snøfangere på taket.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ihht krav som gjaldt fra 1965 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret.

Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.

Krav om snøfangere gjelder fra 14^{o} takvinkel om tekningstypen er glatt, fra 14^{o}-27^{o} takvinkel om tekingstypen er middels og fra 27^{o} om tekningstypen er ru.

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

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom ved snø- og isras fra taket.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangarealer eller områder der personer kan ferdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Det er ikke snøfangere på taket

TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygget har bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Årsak:
Manglende lufting i nedre kant av kledningen har medført fuktbelastning uten uttørking. Fravær av musesperre gjør konstruksjonen sårbar for skadedyr. På loft er det registert fuktskadet/ råteskadet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Konsekvens:
Manglende lufting og musesperre gir økt risiko for fuktopphopning, råteutvikling og skadedyrinntrengning. Råteskadet/ fuktskadet kledning og konstruksjon har redusert funksjon og levetid.

Tiltak:
Etablering av korrekt lufting og musesperre i nedre kant anbefales. Råteskadet konstruksjon/fukstskadet og kledning må skiftes ut eller vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det manglker lufting mellom kledning og grunnmur samt at det ikke er musesperre.



Det er registrert at kledningen har en del råteskader



Bilde viser råteskader



Råteskadet konstruksjon på loft

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Årsak:
Alder, fuktinntrenging og utilstrekkelig beskyttelse har ført til fuktskjolder, råteskader og skjevheter i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:
Skadene svekker konstruksjonens styrke og levetid, samt øker risiko for lekkasjer og videre råteutvikling.

Tiltak:
Lokal utbedring og utskifting av skadet treverk bør utføres. Konstruksjonen må kontrolleres videre for å sikre at skadene ikke utvikler seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Råteskader er registrert i konstruksjonen


Synlige fuktmerker i loftsetasjen

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass fra 1950-tallet antatt.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak:
Vinduenes høye alder, normal slitasje og mangelfull vedlikehold har ført til svekket funksjon, kondensering mellom glass, samt fukt- og råteskader i karm og ramme.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Vinduer må justeres.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Konsekvens:
Redusert isolasjonsevne, vanskelig betjening og risiko for videre råteutvikling. Vinduer med skader mister funksjon og tetthet, og gir økt varmetap og risiko for fuktskader innvendig.

Tiltak:
Vinduer med råteskader må skiftes ut. Det må påregnes utskifting av de fleste vinduene i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i flere vinduskarmer



Råteskader i flere vinduskarmer



Innvendig kondensering

TG 2 Vinduer - nyere dato

Bygningen har fabrikk malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu på loft er tregt å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu av nyere dato på loft trenger smøring/justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu på loftet er tregt å åpne/lukke og trenger smøring/justering

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 1991, fabrikkmalt balkongdør i tre fra 2008 og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørkarmen til terrassedøren er slitt.
Årsak:
Alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold har ført til slitasje og sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:
Karmene har redusert levetid og økt risiko for fuktskader og videre nedbrytning.

Tiltak:
Skadet treverk bør repareres eller skiftes ut, og karmene bør behandles med maling/beis for å sikre videre beskyttelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fabrikkmalt balkongdør i tre fra 2008


Enkel kjellerdør i tre.


Teak hovedytterdør fra 1991


Slitt dørkarm på terrassedøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 28 m². Har overbygg ved terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Årsak:
Eldre byggeskikk og manglende tilpasning til dagens forskriftskrav. Manglende beslag mellom yttervegg og terrasse har gitt økt fuktbelastning. Værpåvirkning og alder har ført til sprekker og slitasje i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Konsekvens:
- Rekkverket oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav og gir økt fallrisiko.
- Manglende beslag kan føre til fuktskader i overgang mellom vegg og terrasse/balkong.
- Værslitt trevirke har redusert levetid og økt risiko for råteutvikling.

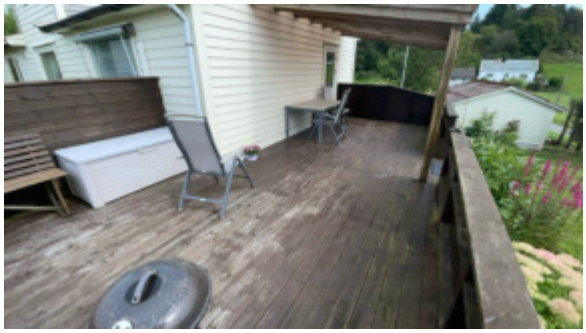
Tiltak:
- Rekkverket bør heves eller skiftes ut for å tilfredsstille gjeldende krav.
- Beslag mellom yttervegg og terrasse/balkong bør etableres.
- Skadet og værslitt treverk bør utbedres eller skiftes ut, og overflater bør vedlikeholdes med beis/maling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasse



Terrassen har behov for vedlikehold



Det er ikke montert beslag mellom terrasse og yttevegg

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp som er støpt i betong.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Årsak:
Alder, bruksslitasje og frostpåvirkning har gitt mindre sprekker i betongen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Sprekkene kan utvikle seg over tid, redusere konstruksjonens levetid og gi risiko for ytterligere avskalling.

Tiltak:
Lokal reparasjon og overflatebehandling anbefales for å hindre videre nedbrytning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig trapp i betong

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og synlige bjelker.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Har skader på overflater i tak, vegger og gulv. Har generelt eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Overflatene har sterkt redusert funksjon og levetid, og oppgraderinger er nødvendige.

Tiltak:
Det må påregnes full utskifting/rehabilitering av overflater.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Overflater i stue


Synlige merker på veggen ved pipe


Skader i takplater

TG 3 Overflater - loft

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og synlige bjelker.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Har skader på overflater i tak, vegger og gulv. Har generelt eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:
Overflatene har sterkt redusert funksjon og levetid, og oppgraderinger er nødvendige.
Tiltak:
Påregnelig med oppgradering av alle overflater i loftsetasje.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overflatene i loftsetasje har skader



Overflatene i loftsetasje har skader

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Spor etter mit er registrert, synlig fra kjeller. Alle rom på loft har større skjevheter. Noen rom i 1.etasje har større skjevheter, mindre skjevheter er registrert i hele 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
- Skjevhetene overskrider grenseverdiene i standarden og gir TG3. Dette gir redusert funksjon og levetid, samt økt risiko for videre svekkelse av konstruksjonene.
- Mit tærer på trevirket og kan over tid svekke bærekonstruksjoner som bjelkelag, tak og vegger.

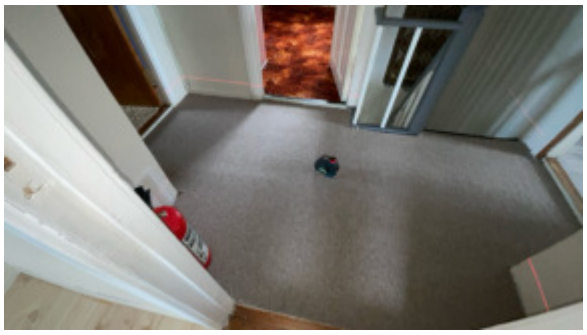
Tiltak:
For å oppnå TG0 eller TG1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette er normalt ikke økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Dersom boligen renoveres i fremtiden, bør utjevning vurderes. Konstruksjonene må uansett sikres mot råte, sopp og skadedyr gjennom utbedring og forebyggende tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

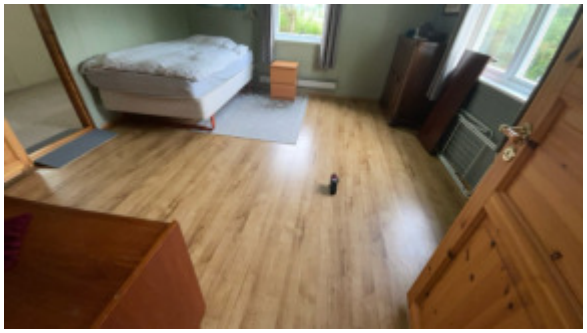
Tilstandsrapport



Det er synlige spor etter mit (stripet borebille) i kjelleren



Det er målt større skjevheter i loftsetasjen



Skjevheter er registrert i flere rom 1.etasje



Skjevheter er registrert i flere rom 1.etasje

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.

Gulv mot grunn må ha en radonsperre med dokumentert tilstrekkelig tetthet til å hindre inntrengning av radonholdig luft fra grunnen. Veggkonstruksjon mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet til å hindre innsig av radonholdig jordluft. Tettheten må tilpasses de stedlige grunnforholdene med hensyn til radonfaren.

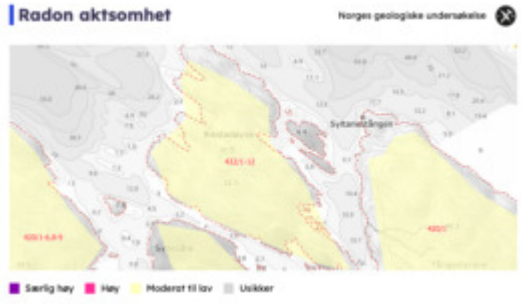
Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



https://riskreport.propcloud.no/#/risk-report/4631/422/10

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har 2 stk mursteinspiper og vedovn.

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 brukt brennbart materiale for nær sot-/feieluke, og pipe mangler ildfast plate under luke. Den ene pipen er stengt og uten røykrør.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens:
Økt brannrisiko ved bruk av pipen. Manglende røykrør vil medføre at pipen ikke kan tas i bruk uten oppgradering.

Tiltak:
Ildfast plate bør monteres under lukene for å tilfredsstille krav. For å kunne bruke pipen må det etableres godkjent røykrør.
Ved større bruksendring vil en få krav om røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er brukt brennbart materiale for nær sot-/feieluke,



Pipe over t

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Årsak:
Eldre konstruksjon med mangelfull drenering og fuktsikring har ført til fuktinntrenging i kjellergulv og kjellermur.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Konsekvens:
Synlig fukt i kjeller gir risiko for skader på materialer, dårlig inneklima og mulig mugg-/soppvekst. Langvarig fuktbelastning kan redusere konstruksjonens levetid.

Tiltak:
Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig. Det må gjøres tiltak for å begrense fuktgjennomtrengning, som forbedret drenering, tetting eller innvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er synlig fukt på kjellergulvet



Saltutslag på kjellervegger er indikator på fukt



TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på tilbygget.

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.



Krypkjeller er ikke mulig å inspisere

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har fabrikkmalt svingtrapp i furu med rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Årsak:
Trappen er oppført etter eldre byggeskikk uten krav til håndløper på vegg. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, og normal aldring har ført til slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

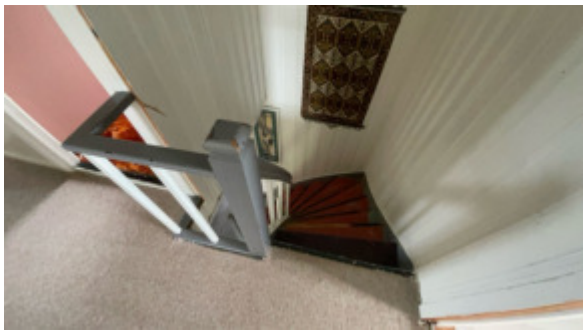
Konsekvens:
Manglende håndløper og store åpninger i rekkverk gir økt risiko for fallulykker. Slitasje reduserer trappens funksjon og levetid.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper for bedre sikkerhet, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet. Åpningene i rekkverket bør reduseres.
Trappen bør vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig trapp



Stor avstand mellom spilene i rekkverket og håndløper mangler.



Trappen er slitt

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og finerdører på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

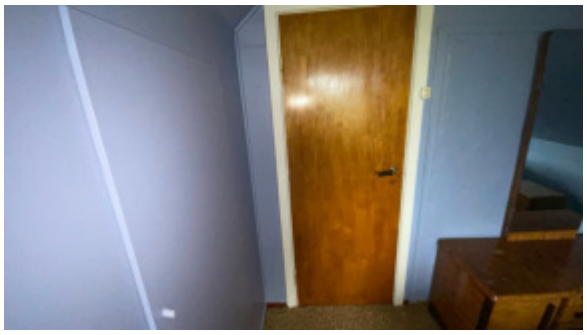
Det er eldre standard på innerdørene og utskifting er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eldre furudører



Eldre finèrdører

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Overflater:
- gulv med belegg som er malt.
- vegger med baderomsplater
- taket har malte plater

Utstyrt med.
- servant i innredning, overskap og speil
- toalett
- støpejernssluk
- dusjgarnityr

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, skader og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad



Skader på innredningen



Sluk i støpejern

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlige skader på plater i dusjsone

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Har skader på benkeplate, fronter og terskler. Det var ikke mulig å trekke frem komfyren for å inspisere bak den ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Redusert funksjonalitet, estetikk og levetid på innredningen. Mulige skjulte skader bak komfyren kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det må påregnes utskifting eller full oppgradering av kjøkkeninnredningen. Eventuelle skjulte skader bak komfyren bør kontrolleres ved en senere anledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Kjøkken



Skader på sokler



Skader i innredning

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.
Stoppekranen er treg og har irr på seg.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør må skiftes.

• Stoppekranen må utbedres.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og skader på røropplegg. Stoppekranen kan være vanskelig å betjene ved behov for å stenge vannet.

Tiltak:
Det bør påregnes utskifting av stoppekran og etter hvert også vannledninger grunnet alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Årsak:
Avløpsledninger av støpejern har høy alder. Slitasje og korrosjon har ført til rustskader.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Rørene har redusert funksjon og levetid.

Tiltak:
Det bør påregnes utskifting av avløpsrør på grunn av alder og registrerte rustskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rust på avløpsrør i støpejern

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1900 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Er varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannbereder

TG 1 Andre installasjoner

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

TG 1 Internett

Boligen har fiberbredbånd.

Årstall: 1900

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer.

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

Generelt om anlegget

2. 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
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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 Har løse ledninger i sikringskapet. Eldre anlegg som ingen har kjennskap til. Anbefaler utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sikringsskap med skrusikringer

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

Ja Er fra 2003.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1900.

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

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

Konsekvens:
Det er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjon, materialer og innemiljø. Omfanget av konsekvenser avhenger av bruken av kjelleren.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå TG0 eller TG1 må dreneringen skiftes ut og grunnmuren fuktsikres utvendig. Når dette blir nødvendig, vil variere, men utskifting bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det ligger jord inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens:
Løs puss gir redusert beskyttelse av muren og økt risiko for fuktinntrenging, skader og videre nedbrytning. Jord inntil muren øker fuktbelastningen og kan forverre tilstanden over tid.

Tiltak:
Det bør foretas lokal utbedring av puss. Terreng bør justeres eller sikres slik at fuktpåvirkning på muren reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Løs murpuss på grunnmuren



Jord inntil grunnmuren

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Årsak: Naturlige bevegelser i grunn eller setninger over tid kan ha ført til mindre deformasjoner i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Risiko for videre utvikling av skjevheter og svekket stabilitet over tid.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres for å hindre videre forringelse og sikre murens funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet areal rundt boligen med fall fra vest mot øst. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur og gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:
Det kan oppstå vannansamlinger inntil grunnmuren, noe som kan gi økt fuktbelastning.

Tiltak:
Ingen utbedring vurderes som nødvendig nå, men forholdet bør følges med på over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrenget rundt boligen



Terrenget rundt boligen



Terrenget rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Utvendige vannledninger er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på rørene er ukjent.

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.

Avløpsrør (støpejern)
Rørene er av eldre type støpejern og antas å være fra byggetiden. Slike rør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–100 år, avhengig av kvalitet og driftsbetingelser.
Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktanken er av betong, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

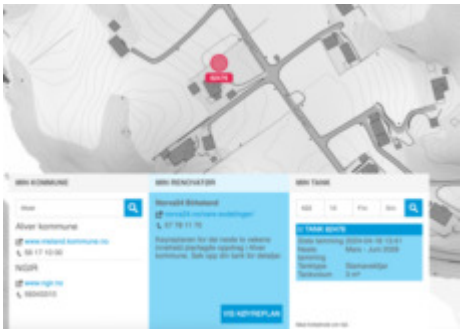
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



https://mintank.no/mintank#alver/422/10//



Septiktanken er plassert under bakken her.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Eldre, enkel standard

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Naust med gråsteinsmurer og grusgulv.

Yttervegger i bindingsverk med stående trekledning og aluminiumsplater.

Saltakkonstruksjon av sperr, tekket med eternitt.

Dobbel port i front mot sjø. Inngangsdør på siden. Båtslipp i betong.

Kommentar:
Har en del råteskader på dører og kledning. Båtslippen har en del sprekker. Vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Eldre standard

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje oppført med betonggulv og ringmur i betong.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt liggende trekledning.

Takstoler som er tekket med eternittplater. Vippeport i tre.

Kommentar:
Har en del råteskader i port og på kledning. Taktekkingen er dårlig.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har eldre standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygning bestående av betonggulv, yttervegger av bindingsverk, asfaltplater på 2 vegger, kledd med trekledning. Takkonstruksjon av takstoler, tekket med eternitt.

3 stk vinduer og 3 stk enkle dører i tre.

Kommentar:
Bygget har en del råteskader og taktekkingen er dårlig. Vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

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



Løe



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Bygningen er oppført på eldre grunnmurer. Oppføringsår for konstruksjoner over grunnmur er ukjent. Bygning fundamentert på antatt faste masser / fjell. Grunnmur av gråsteinsmur og betong. Etasjeskille av trebjelkelag med plankegulv på overside. Yttervegger av murvegger og bindingsverk, utvendig kledt med aluminiumplater og trekledning. Saltak av sperrer, undertak av folie. Taktekket med aluminiumsplater og bølgeblikksplater.

Kommentar:
Er i dårlig stand, vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

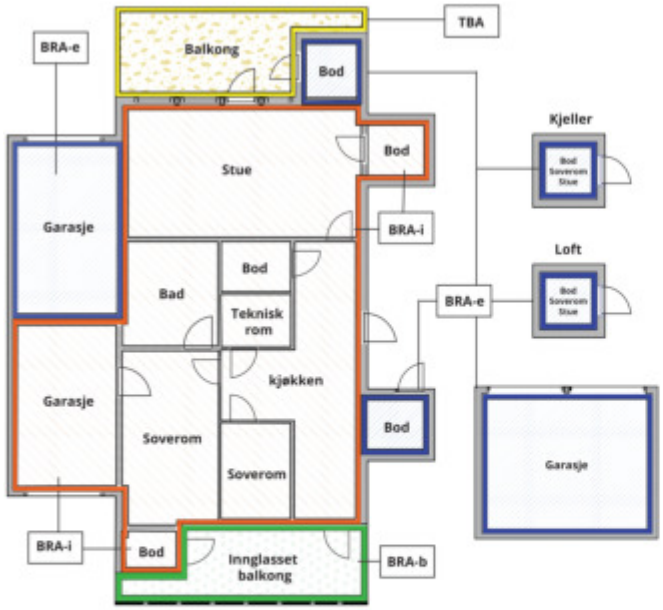
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

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)
Loft	44			44		8	52
Etasje	76			76	28		76
Kjeller						37	37
SUM	**120**				**28**	**45**	**165**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Gang		
Etasje	Stue, Spisestue, Hall m/trapp, Entré, Kjøkken, Soverom, Bad, Kontor		
Kjeller		Potetkjeller	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser. Areal i kjeller er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene hen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant
annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstingeniør har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter
som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Naustrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		23		23	
Etasje		46		46	
Loft		52		52	
SUM		**121**			
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Lager	
Etasje		Lager	
Loft		Lager	

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)**
Våningshus	120	0
Naust	0	0
Garasje	0	14
Uthus	0	23
Løe	0	121

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.8.2025	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	422	10		0	69891.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rossnesvegen 90

Hjemmelshaver

Dalland Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet på Rikstad i Alver kommune.
Ca. 4-5 min. kjøring til Bøvågen. 15 min. til kommunesenteret Manger.
Fin utsikt til sjø over vågen mot Eidet.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Tanktype: Slamavskiljar
Tankvolum: 3 m³

Regulering

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

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF areal i kommuneplan eller reguleringsplan.

Om tomten

Selveier tomt på 69,9 dekar.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur og gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2016	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Egenerklæringsskjema er utfylt av rekvirent.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.08.2025	Grunnboksinformasjonen er hentet fra propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.08.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.08.2025	Reguleringsplaner er hentet fra arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.08.2025	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSK JEMA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Nordhordland (WM)

Oppdragsnr.

195250111

Selger 1 navn

Elin Dalland

Gateadresse

Rossnesvegen 90

Poststed

Bøvågen

Postnr

5937

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 88795777

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

Beskrivelse: Badet bør pusses opp. Er blant anna skade på veggplate i dusjhjørne

Document reference: 195250111

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: Var taklekkasje i 2021, som vart utbetra. Plater innvendig er ikkje bytta.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skorsteinen er ikkje i forskriftsmessig stand etter nye krav.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er eit gamalt hus, så litt skjevheiter i golv må ei rekna med. Kjenner ikkje til noko sprikker i mur eller liknende.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skade på baderomsplater. Etter at kjellerdør hadde stått åpen, var det tilfelle av mus. Det vart fjerna med musefeller.

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

Beskrivelse: Reperasjon av tak, er utført av sønnen til tidlegare eigar.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Snikker Jon Helland har bygd terassen. Arbeid på tak, har vore utført av tidligere eiers sønn.

Arbeid utført av: Jon Helland

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250111

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195250111

Tilleggskommentar

Det er mor mi som har vore busett på denne adressa og ikkje eg. Huset er gammalt og treng oppussing.

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: 195250111

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Dalland	7c6430c860014bde09bf 8ecd13bcadc70b8786eb	11.08.2025 18:52:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195250111

- 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

GÅRDSKART OVER EIENDOMMEN



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 02.09.2025 15:35

Eiendomsdata verifisert: 02.09.2025 14:04

GÅRDSKART 4631-422/10/0

Tilknyttede grunneiendommer:
422/10/0-422/34/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	6.8	
Overflatedyrka jord	6.0	
Innmarksbeite	5.0	17.8
Produktiv skog *	23.1	23.1
Annet markslag	29.7	
Bebygd, samf., vann, bre	1.6	31.3
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	72.2	72.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

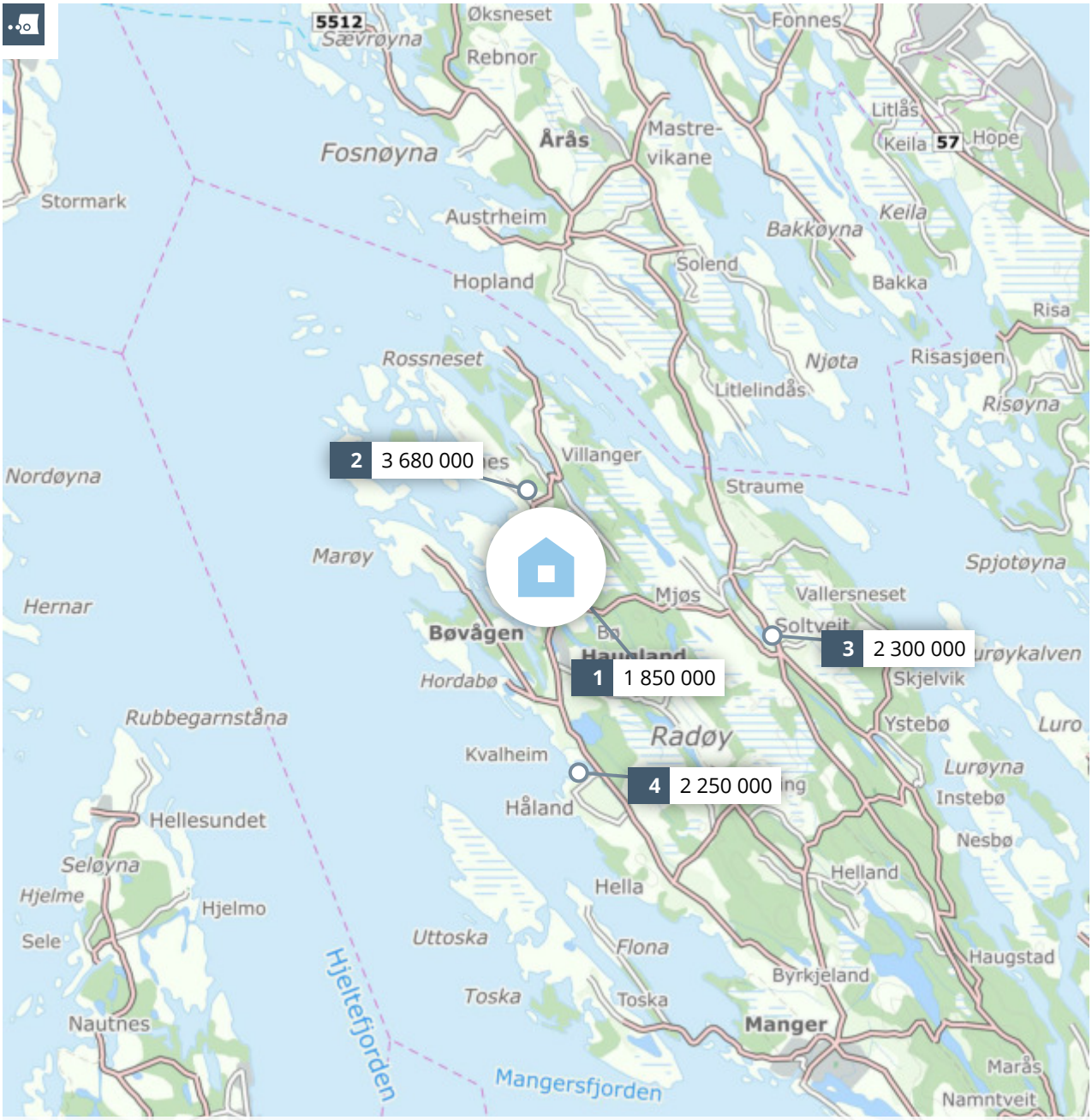
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

SITUASJONSKART INKL. AREAL I JORDSAMEIET


N6742552, Ø279444
Taren
Litleosen
Bakken
Hopland
Marka
Hestneset
Færøyskjeret
Bolleskjeret
Jibbesholmane
Galteflua
Hoplandssjøen
Nonkletten
Solvang
Litlavatnet
Rennemyra
Hopland
Synnøyna
Småholmane
Hoplandsosen
Rossneset
5484
Mulli-
holmen
Villøyna
Villangsvågen
Rikstad-
øyna
Sylt-
neset
Store-
vågen
Svena
Teistholmen
Langøyna
Prestholmen
Lykta
Såto
Kalv-
øyna
Belarøyna
Langøyna
Feitholmen
Villanger
Fosn-
straumen
Dyrøya
Stein-
haugen
holmen
Troll-
holmen
Kross-
varden
Litlevatnet
Gullholmen
Risnes
Sjelkholmen
Stor-
haugen
Ytre
Vågsbotnen
Tollarholmen
Lang-
holmen
Svelingane
Indre
Hestøyna
Syltvågen
Utsylta
Bergholmen
Sylta
Rikstad-
vågen
Bø-
neset
Innsylta
Mjøsvatnet
Marøy
Austrevågen
Ingholmen
Rikstad
Nåla
Drage-
neset
Kvolmosen
Marøystraumen
Skorpo
Bø
Biaråsen
Skaget
Lommetjørna
Kvalheims-
Situasjonskart - Oversiktskart eigedom
Blå felt markerer dei ulike delane eigedomen består av.
Dato: 15-08-2025
NHdigi.no
Målestokk: 1:25 000
600m
N6735377, Ø274444
Data fra Kartverket, Norge Digitalt og Nordhordland digitalt

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ROSSNESVEGEN 90

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 04.09.2025

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

Rossnesvegen 90, 5937 BØVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 422 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS RISNES

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	20 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt					72,2 daa	
Byggeår					1900	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rossnesvegen 85 92 m² 1933 2 024 m² 3 sov	14.09.2022	1 890 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**20 109**
2 Syltaneset 25 151 m² 2022 1 825 m² 2 sov	18.11.2024	3 990 000	**3 680 000**	0	3 680 000	**24 371**
3 Nedre Soltveit 46 239 m² 1900 1 814 m² 6 sov	30.06.2025	2 490 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**9 623**
4 Vågenesvegen 184 83 m² 1954 497 m² 3 sov	14.05.2024	1 990 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**27 108**

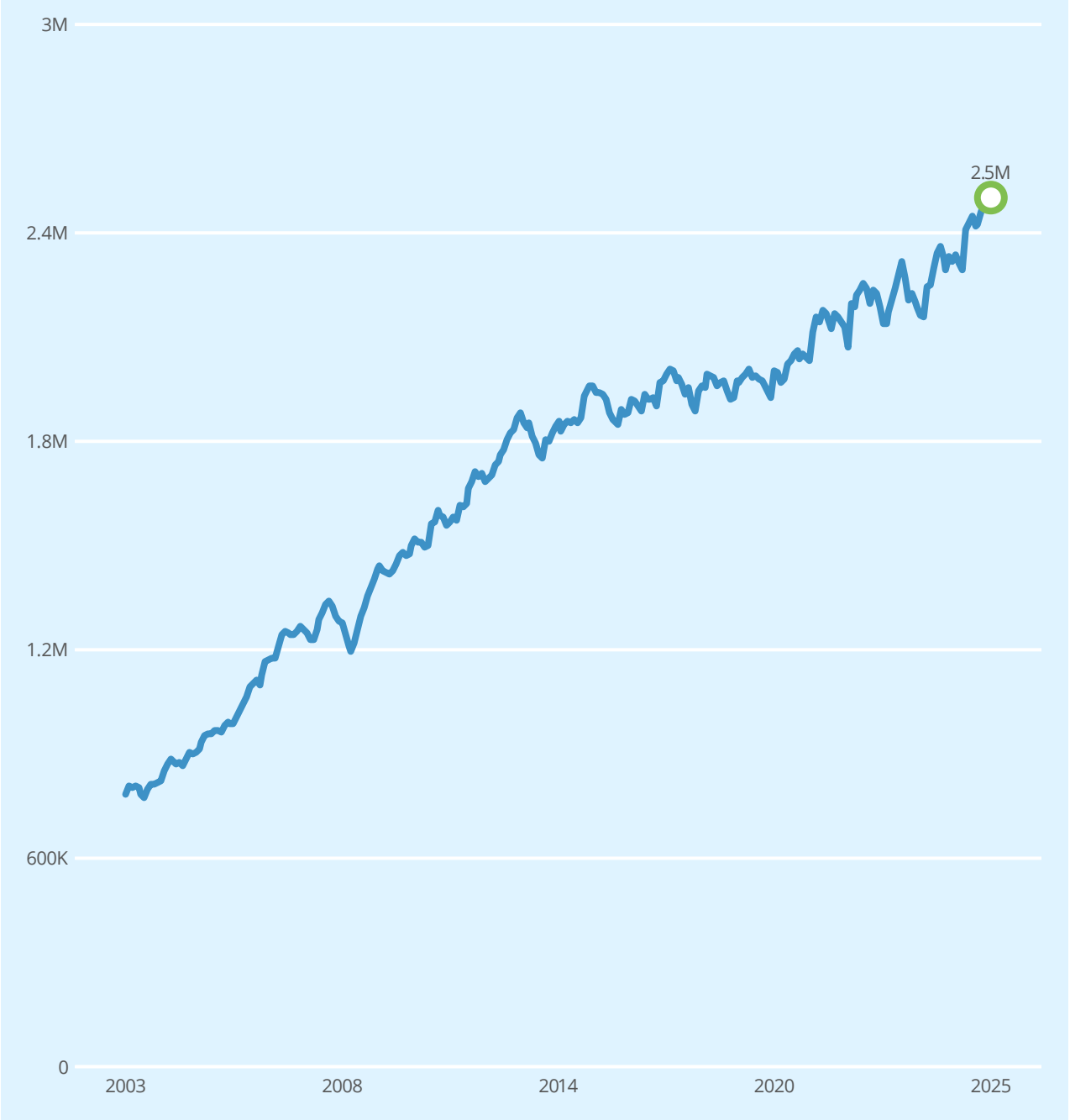
Eldre bolighus fra ca.1900 som senere er tilbygget (ca.1917 og 1955). Eldre standard og kvaliteter, og det må påregnes renovering og oppussing av overflater. Øvrig bygningsmasse har for det meste behov for vedlikehold og utskiftinger.
Eiendommen har en landlig og barnevennlig beliggenhet på Rikstad i Bøvågen. Området består av enebolig og gårdsbruk, og har et fint og åpent naturlandskap.
Få minutter til Bø hvor man har skole, barnehage og Bunnpris-butikk. Også kort vei til Hordabøhallen og fotballbaner. Tomten er delt i 5 teiger hvor deler av eiendommen grenser til sjøen, med eget naust som ligger like nedenfor bolighuset. Fine og solrike uteområder. Ca.35 min kjøring til Knarvik og 1 time til Bergen. Anslått verdi kr.2 400 000,- til 2 600 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.03.2016		15.03.2016	-	200 000	-	200 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

26
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 087 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

51
eneboliger solgt

4.9M
4.7M
4 580 000 Salgspris i snitt
4 420 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 119 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

25 572 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

20 833 Rossnesvegen 90 Totalpris 2 500 000

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:
Rossnesvegen 90
Gnr. 422 Bnr. 10 og Gnr. 422 Bnr. 34 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-25-0111

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater