PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

FLATØYVEGEN 142A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger bolig

Tegninger garasje

Matrikkelutskrift

Matrikkelkart

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Flatøyvegen 142 A, 5918 FREKHAUG
ALVER kommune
gnr. 1, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21237-1111 **Eiendomsverdi ref nr:** RA6322

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52602723

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eksisterende taktekking er overflatebehandlet i 2016. Garanti er fortsatt gyldig.
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.

Nedløp, renner og beslag av PVC.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. I 2022 ble kaldt loft oppgradert med ny isolasjon, difusjonsåpen papp og gulvbord.
Under befaring ble det utført fuktmåling med pigg i undertak uten registring av forhøyede verdier av fukt.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2022 og 2024. Alle vinduer utenom på toalettrom i 1. etasje er byttet.
Bygningen har malt hovedytterdør, dør til gang sør-øst, kjellerdør og dør til vaskerom. Ytterdører er av nyere type, men av varierende alder. Fra stue i 1. etasje er det skyvebalkongdør i malt tre.

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av betongdekke og tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt altanrekke.

Utvendig støpt betongtrapp mellom etasjene nord og sør på eiendommen.
Malt tretrapp i forbindelse med inngangsparti øst.

INNVENDIG Gå til side

I 1. etasje er det følgende overflate: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

I utleiedel er det følgende overflate: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

I rom under terreng er det følgende overflate: gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod nord-øst.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3 vekt%

Gulv mot grunn er av støpt betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Boligen har mursteinspipe av Leca, vedovn i hver etasje datert 2010 og 2012. Sotluke plassert utvendig under terrasse.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Innvendig trapp mellom etasjer svingtrapper i treverk.
Åpne stusstrinn. For øvrig lakkert trevirke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom ved sluket.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket under dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket ved varmtvannsbereder til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekksvifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bod og badet og i nærhet av sluket under dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,0 Vekt%.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene er av malt betongmur. Taket har panel og malt betong.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via veggventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av yttervegg og murvegg. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Overflate bestående av laminat på gulv. Malt tapet på vegger.
Mellom over og underskap er det kjøkkenplate/våtromsplate med flismønster. Himling er kledd med folierte plater (Huntonit).
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjeller.
Overflate bestående av laminat på gulv. Vegger er kledd med malt tapet. Mellom over og underskap er det flis. I himling er det malte plater
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminat på gulv, våtromsplater på vegg og himlingsplater i taket.
Sanitærutstyr bestående av gulvmontert toalett, baderomsinnredning med nedsenket vask og speil. Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannledninger har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.
Stoppekran er plassert i eget bygg vest i hagen. Hovedstoppekran er ikke befart/undersøt, men fungerer som normalt i følge eier.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i kjeller datert 2024 og varmepumpe i 1. etasje datert 2017.
Eier opplyser om serviceavtale på anlegget hvert 2. år.
To stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter plassert på bad og vaskerom i kjeller.
Sikringsskap med automtsikringer plassert i gang.
Skjult/åpen installasjon.
Kabel tv/fiber er innlagt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av sement og naturstein vest på eiendommen.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken plassert vest på eiendommen og er av betong.
Septikktank er fra 1979.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

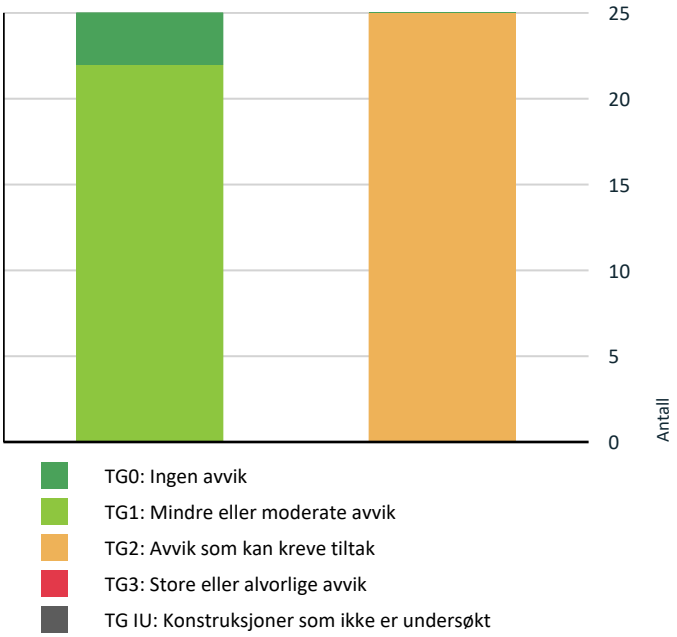
Hobbyrom i kjeller er del av hybel/utleiedel.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Innvendig > Overflater i utleiedel Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminat har skade i langsgående skjøt i overgang mellom kjøkken og tilstøtende gang. Årsak kan skyldes underliggende ujevnheter i støpt gulv.
Laminat er avsluttet, og dekkes ikke av gulvlist ved kjøkkeninnredning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Under befaring er det påvist høydeforskjell på støpt gulv i kjeller på ca 15 mm mellom kjøkken og tilstøtende gang.
Det er påvist ujevnheter og det er bevegelse i laminat ved belastning.

Gang med trapp i kjeller har ujevnt underlag (betong) og stedvis knirk i laminatgulv. Ved belastning er det synlig bevegelse i laminat.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved fuktsøk med indikator på betonggulv og mur i lettklinkerblokker i bod nord-øst ble det avdekket forhøyde verdier av fukt på befaringsdagen.
Årsaken til avviket skyldes kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er ikke påvist saltutslag på mur eller betonggulv i bod eller tilstøtende gang med trapp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - vaskerom Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmurer fra byggeår fremstår værslitt og med stedvis avflassing i overflater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

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

Anlegget er ikke inspisert under befaring.
I følge eier er det ingen pålegg fra kommune på anlegget, og det fungerer som tiltenkt. Det er anbefalt med ytterligere kontroll av anlegget.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist bom i flis ved sluk. Årsaken kan skyldes hulrom eller manglende heft mellom fliser og underlaget.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er lavere en minimumsmål på 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Under befaring ble dusjkabinett ført til sides og sluke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Under befaring er det påvist avvik i montering/utførelse av baderomsplater på vegg. Overgang mellom gulv og vegg er fuget. I sjiktet/overgang mellom aluminiumsprofil og baderomsplate mangler det fugemasse.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Det er påvist bom i flis ved dørterskel. Årsaken kan skyldes hulrom eller manglende heft mellom fliser og underlaget.
Flis på gulv mellom dør og innredning har høydeforskjell/kantsprang målt til ca 4-5 mm.
Høydeforskjell fra topp av sluk (gjelder begge slukene) til toppen av membranen ved dørterskelen er lavere en minimumsmål på 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet er utstyrt med to stk. sluker. Sluk under dusjkabinett har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold. Under befaring ble dusjkabinett ført til sides for kontroll av sluket.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er skade på overflate på benkeplate.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at overflater er malt i 2010, men at det ikke er benyttet våtromsmaling.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp av sluk (gjelder begge slukene) til toppen av membranen ved dørterskelen er lavere en minimumsmål på 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Takfornying - Overflatebehandling av eksisterende betongtakstein.
2022	Modernisering	Kaldt loft oppgradert med ny isolasjon, difusjonsåpen papp og gulvbord.
2023	Modernisering	Montert elbillader.
2022	Modernisering	Flesteparten av vinduer er skiftet i perioden 2022 - 2024.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eksisterende taktekking er overflatebehandlet i 2016. Garanti er fortsatt gyldig.

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

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på undertak. Det er anbefalt å kontrollere undertak når garantitid på taktekking er utløpt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert PVC.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

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

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

Bygget er oppført før det ble krav om snøfanger på tak, ref BF 1965 "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. Nedfall fra taket kan føre til skade på personer, dyr og eiendom. Det er anbefalt å etablere snøfanger på tak.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde. Takflate øst.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musesperre må etableres. Musesperre forhindrer mindre skadedyr å trenge inn og skade konstruksjonen. Skadedyrskontroll er anbefalt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. I 2022 ble kaldt loft oppgradert med ny isolasjon, difusjonsåpen papp og gulvbord.
Under befaring ble det utført fuktmåling med pigg i undertak uten registring av forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i undertak. Måleresultat: 12,1 vekt%



Oversiktsbilde av kaldt loft nord.



Oppgradering av kaldtloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2022 og 2024
Alle vinduer utenom på toalettrom i 1. etasje er byttet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, ytterdør til gang sør-øst, kjellerdør og ytterdør til vaskerom. Ytterdører er av nyere type, men av varierende alder. Fra stue i 1. etasje er det skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av betongdekke og tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt altanrekke.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt betongtrapp mellom etasjene nord og sør på eiendommen.
Malt tretrapp i forbindelse med inngangsparti øst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I 1. etasje er det følgende overflate: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

TG 2 Overflater i utleiedel

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

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

Laminat har skade i langsgående skjøt i overgang mellom kjøkken og tilstøtende gang. Årsak kan skyldes underliggende ujevnheter i støpt gulv.
Laminat er avsluttet, og dekkes ikke av gulvlist ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Avsluttning/overgang mellom laminat og gulvlist.



Skadet overflate på laminatgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av støpt betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Vurdering av avvik:

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

Under befaring er det påvist høydeforskjell på støpt gulv i kjeller på ca 15 mm mellom kjøkken og tilstøtende gang.
Det er påvist ujevnheter og det er bevegelse i laminat ved belastning.

Gang med trapp i kjeller har ujevnt underlag (betong) og stedvis knirk i laminatgulv. Ved belastning er det synlig bevegelse i laminat.

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.



Overgang mellom kjøkkengulv og tilstøtende gang.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe av Leca, vedovn i hver etasje datert 2010 og 2012. Sotluke plassert utvendig under terrasse.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vedovn i 1.etasje.



Vedovn i utleiedel.



Sotluke plassert utvendig.



Sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det følgende overflate: gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod nord-øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,3 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved fuktsøk med indikator på betonggulv og mur i lettklinkerblokker i bod nord-øst ble det avdekket forhøyde verdier av fukt på befaringsdagen. Årsaken til avviket skyldes kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Det er ikke påvist saltutslag på mur eller betonggulv i bod eller tilstøtende gang med trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er anbefalt å overvåke bygningsdelen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuktsikring i grunn utbedres. 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.



Fuktmåling med pigg i bod nord-øst. Måleresultat: 13,3 vekt%

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i treverk.
Åpne stusstrinn. For øvrig lakkert trevirke.



Situasjonsbilde

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist bom i flis ved sluk. Årsaken kan skyldes hulrom eller manglende heft mellom fliser og underlaget.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er lavere en minimumsmål på 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Under befaring ble dusjkabinett ført til sides og sluke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

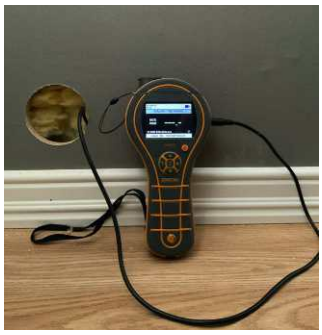
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom ved sluket. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg i skillevegg mellom soverom og bad. Måleresultat:
under 6,0 Vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Under befaring er det påvist avvik i montering/utførelse av baderomsplater på vegg. Overgang mellom gulv og vegg er fuget. I sjiktet/overgang mellom aluminiumsprofil og baderomsplate mangler det fugemasse.

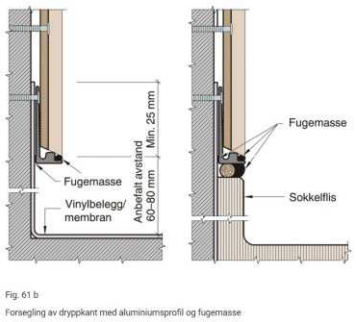
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

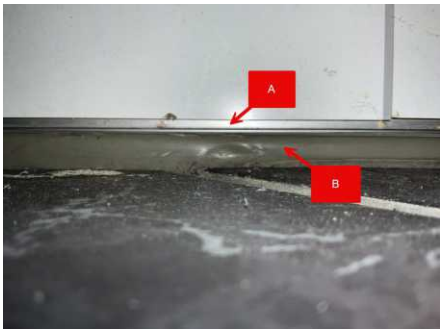
• Andre tiltak:

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

Fuge i overgang mellom gulv og vegg kan ikke garanteres tett. Mangelfull/ingen fuge mellom aluminiumsprofil og baderomsplate kan føre til fuktskade i nedre del av baderomsplatene.
Det er anbefalt å benytte dusjkabinett på badet frem til påviste avvik er utbedret.



Forseiling av dryppkant og aluminiumsprofil med fugemasse. Kilde: Sintef Byggforsk.



A. Fuget overgang mellom gulv og baderomsplate.
B. Mangelfull fuge mellom dryppkant og aluminiumsprofil.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket under dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket ved varmtvannsbereder til toppen av membranen ved dørterskelen er 17 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er påvist bom i flis ved dørterskel. Årsaken kan skyldes hulrom eller manglende heft mellom fliser og underlaget.
Flis på gulv mellom dør og innredning har høydeforskjell/kantsprang målt til ca 4-5 mm.
Høydeforskjell fra topp av sluk (gjelder begge slukene) til toppen av membranen ved dørterskelen er lavere en minimumsmål på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Kantsprang mellom fliser på et badegulv regnes som avvik fra normal håndverkstandard og NS3420. Kantsprang mellom to fliser skal normalt ikke overstige 1 mm. Avviket kan føre til snubling og kan være ubehagelig å gå på. Videre kan det forhindre vann å nå sluket.

Tilstandsrapport



Kantsprang mellom fliser på et badegulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badet er utstyrt med to stk. sluker. Sluk under dusjkabinett har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold. Under befaring ble dusjkabinett ført til sides for kontroll av sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk ved varmtvannsbereder.



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bod og badet og i nærhet av sluket under dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,0 Vekt%.



Fuktmåling med pigg i skillevegg mellom bod og bad. Måleresultat: 6,0 Vekt%

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1979

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er av malt betongmur. Taket har panel og malt betong.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at overflater er malt i 2010, men at det ikke er benyttet våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er anbefalt å overflatebehandle rommet med våtromsmaling godkjent for denne type konstruksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp av sluk (gjelder begge slukene) til toppen av membranen ved dørterskelen er lavere en minimumsmål på 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av yttervegg og murvegg. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflate bestående av laminat på gulv. Malt tapet på vegger. Mellom over og underskap er det kjøkkenplate/våtromsplate med flismønster. Himling er kledd med folierte plater (Huntonit).
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflate bestående av laminat på gulv. Vegger er kledd med malt tapet. Mellom over og underskap er det flis. I himling er det malte plater
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skade på overflate på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Sakdet overflate på benkeplate må utbedres for å forhindre ytterligere skade. Når overflate/laminering på benkeplate er skadet er underliggende spon utsatt for fuktskade.



Skadet overflate på benkeplate



Oversiktsbilde.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har laminat på gulv, våtromsplater på vegg og himlingsplater i taket.
Sanitærutstyr bestående av gulvmontert toalett, baderomsinnredning med nedsenket vask og speil. Panelovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannledninger har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.
Stoppekran er i følge eier plassert i eget bygg vest i hagen. Hovedstoppekran er ikke befart/undersøt, men fungerer som normalt i følge eier. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Utvendig bygg for stikkledninger og stoppekran.



Innvendig i bygg for stikkledninger og stoppekran. Bilde er gitt av eier 13.04.2026

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke innstallert i bod i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i kjeller datert 2024 og varmepumpe i 1. etasje datert 2017.
Eier opplyser om serviceavtale hvert 2. år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad i kjeller

Tilstandsrapport

Årstall: 1998

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

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

TG 2 Varmtvannstank - vaskerom

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av eldre og ukjent alder.

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

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automtsikringer plassert i gang.
Skjult/åpen installasjon.
Kabel tv/fiber er innlagt.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasjon av AMS-Måler og elbillader.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget er av nyere type og fremstår som ryddig og oversiktlig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i gang.



Inntaksskap plassert på kaldtloft

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

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

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes og fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av sement og naturstein vest på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmurer fra byggeår fremstår værslitt og med stedvis avflassing i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur vest.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er septiktank med overløp til grøft og videre avløpsrør til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken plassert vest på eiendommen og er av betong. Septikktank er fra 1979.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er ikke inspisert under befaring.
I følge eier er det ingen pålegg fra kommune på anlegget, og det fungerer som tiltenkt. Det er anbefalt med ytterligere kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



Septiktank plassert under gruset overflate i hage.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Åpning i rekkverk målt til 16 cm i innvendig trapp.



Åpning mellom stusstrinn målt til 14 cm i innvendig trapp.



Utvendig trapp mangler rekkverk.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
Carport er plassert nord-øst ved innkjørselen til eiendommen.
Bygget er ført opp på murer av betong. Vegger av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Takset har saltaksform tekket med lakkerte stålplater.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er plassert sør ved innkjørselen til eiendommen. Bygget går over to etasjer hvor kjeller benyttes til sportsbod. Sportsbod har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.
Bygget har grunnmur i pusset lettklinkerblokker. Deler av mur er forblendet med naturstein. Etasjeskille er av støpt betongdekke. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Tilkomst via malt ytterdør av treverk og malt el-drevet leddheisport av treverk.
Innvendig er det lysarmaturer, bryterpanel og stikkontakt.

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



Tilkomst til sportsbod.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny bordkledning sør.

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

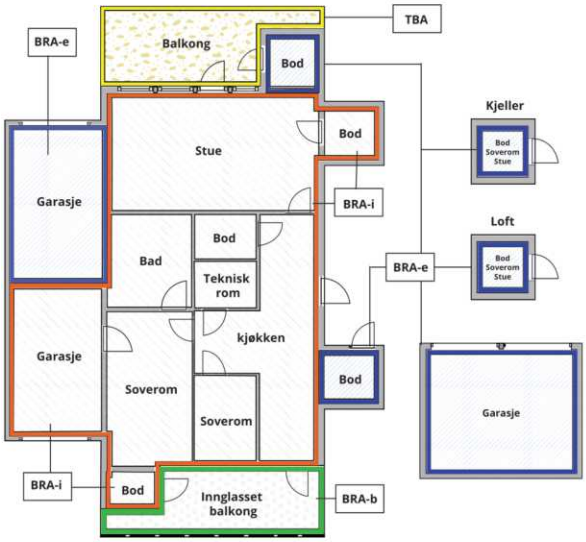
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102	3		105	40
Kjeller	90			90	
SUM	**192**	**3**			**40**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, kjøkken, gang 2	Sportsbod	
Kjeller	Bod, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, gang 2, soverom 2, vaskerom, gang med trapp, bod 2		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Hobbyrom i kjeller er del av hybel/utleiedel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradering av kaldt loft i 2022
Montert elbillader i 2023

Carport

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Garasje		31		31			31
Sportsbod						8	8
SUM		**31**				**8**	**39**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny bordkledning på yttervegg sør.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	10
Carport	0	0
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig

1. etasje har sportsbod ved inngangsparti målt til 3 kvm
kjeller har 2 stk innvendig boder på ca 7 kvm til sammen.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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.

Garasje

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Anna Grete Mørk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	1	251		0	1657.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatøyvegen 142 A

Hjemmelshaver

Mørk Anna Grete, Mørk Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende, vestvendt enebolig med sentral beliggenhet på Flatøy. Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, offentlig transport og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. videre avløp til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, treplatting og asfalt innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
NS3600: 2025			Gjennomgått	167	Nei
Egne notater og bilder	10.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Originale tegninger fremvist på befaringsdato	14.10.1977		Gjennomgått	11	Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	19.05.2026	Rapporten er oppdatert med P og S-rom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RA6322

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195260017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Mørk	Anna Grete Mørk

Gateadresse
Flatøyvegen 142A

Poststed	Postnr
FREKHAUG	5918

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 46

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 17069527

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260017

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornying av badet i 2002 etter gjeldene forskrifter.
Arbeid utført av	Walde byggvare as og murmester E.Mjelde & sønn ans.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2002

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funn av skadedyr oppdaget høsten 2018 av leieboer. Kontaktet skadedyrservice as, som kom 27.11.18. Det ble funn av skjegg og sølvkre. Åte ble lagt ut i hele huset. Etter 2 år med kontroller av skadedyrservice var det ingen funn. Vi valgte 1 år ekstra kontroller. Ingen funn av skadedyr i 2020 og 2021. Har skriftlig informasjon av arbeidet.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Div kontaktpunkter inne og ute, og div spotter.
Arbeid utført av	Meland elektro og Alver elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BKK, siste kontroll var i 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil.

Document reference: 195260017

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Garasje bygget av huseier i 1985
Arbeid utført av	Utvidelse av terrassen er gjort av tømrer Sagstad. Takfornying utført av Norsk takfornying Bergen as med 10 års garanti gitt 22.09.16.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset ble bygger i 1979, da med godkjent hageleilighet med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se over

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hobbyrom i kjeller er tatt inn i hageleilighet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radon er målt med jevne mellomrom.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	33 Bq/m3 long. 26 Bq/m3 kort.

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: 195260017

Tilleggskommentar

Viser til tilstandsrapport utført i april 2026

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: 195260017

E-Signing validated

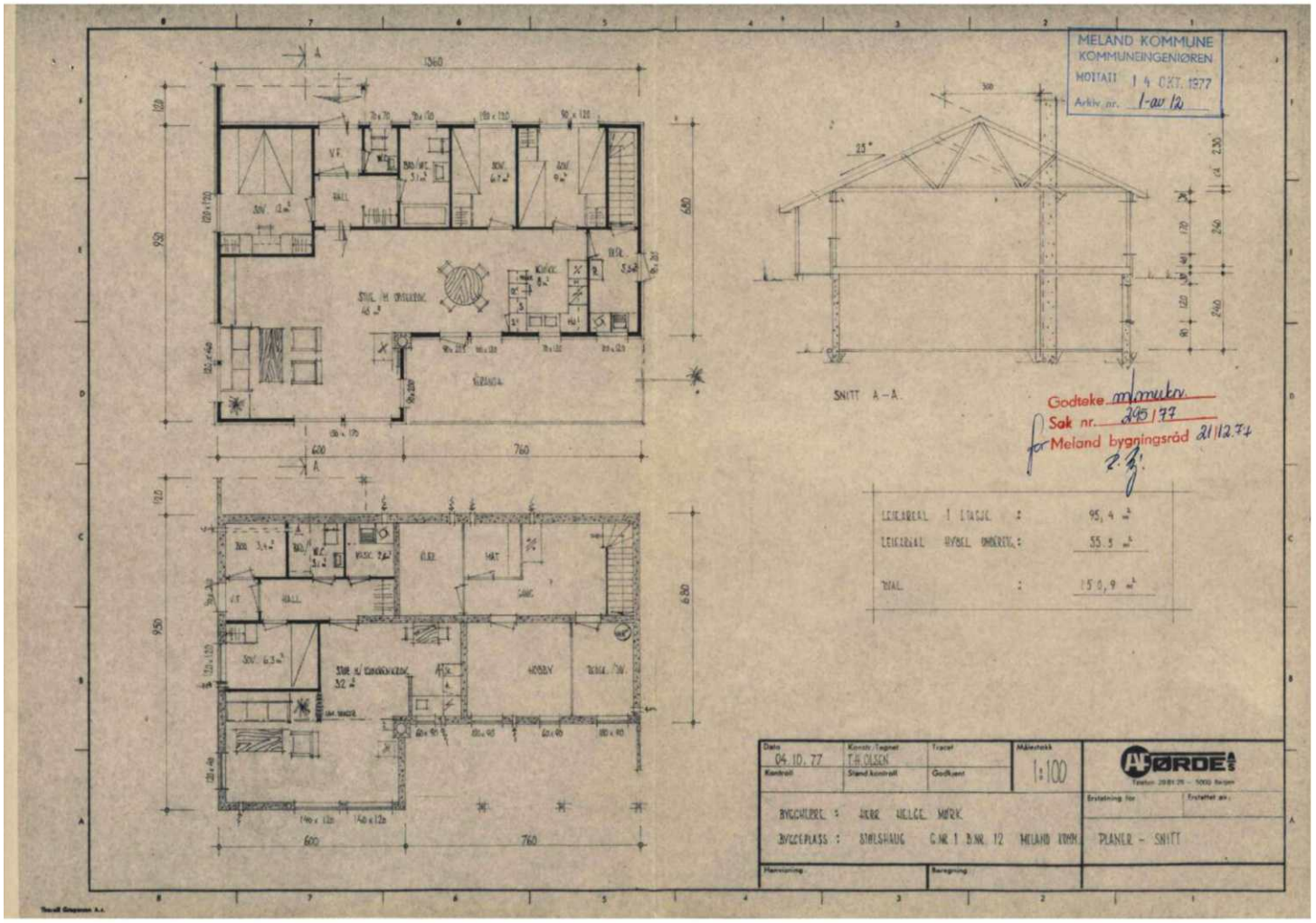
secured by IN GROUPE

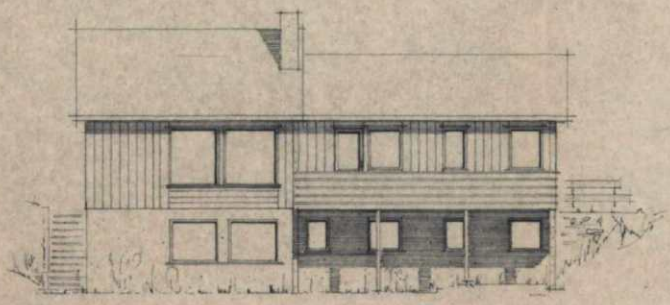
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Mørk	f928f9a8f3a8dd25bdc49 dbb5e778f7a1b5b80ab	13.04.2026 08:22:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Grete Mørk	898b690d732956009d35 4cde12b4c9b4e49ee89b	13.04.2026 08:25:12 UTC	Signer authenticated by One time code

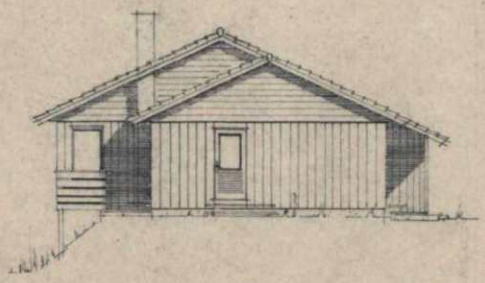
Document reference: 195260017

- 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

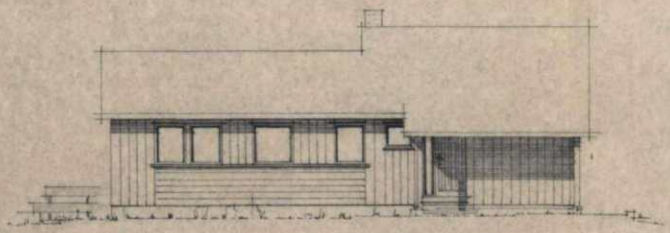

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 14 OKT. 1977
Arkiv nr. 1-av 12
SNITT A–A
Godtekt m/merkn.
Sak nr. 295/77
for Meland bygningsråd 21/12.77
LEILIGHETSAREAL I ETASJE : 95,4 m²
LEILIGHETSAREAL HYBELLEILIGHETER : 55,5 m²
TOTAL : 150,9 m²
Dato 04.10.77
Konstr./Tegnet T.H. OLSEN
Kontroll
Stand kontroll
Tracet
Godkjent
Målestokk 1:100
ØRDE
BYGGHERRE : JØRR HELGE MØRK
BYGGEPLASS : STØLSHAUG GNR. 7 BNR. 12 MELAND KOMM.
PLANER - SNITT



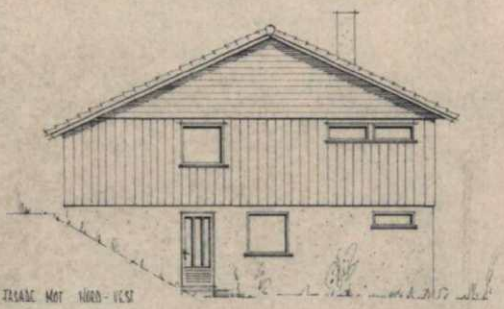
FASADE MOT SYD - VEST



FASADE MOT SYD - ØST



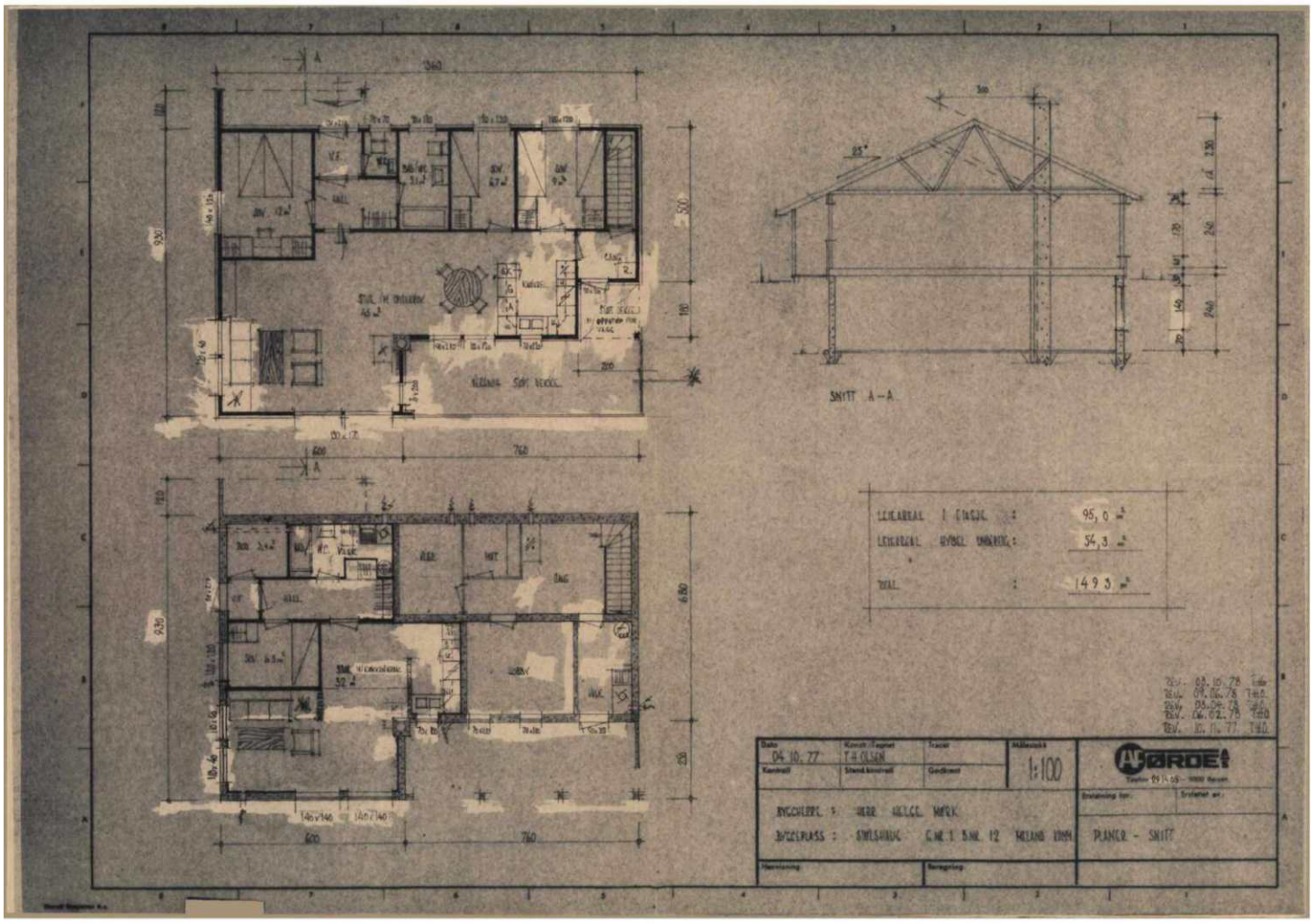
FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT NORD - VEST

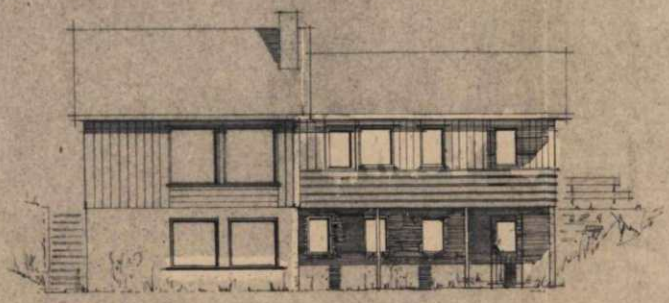
Dato 04.10.77	Konstr./Tegnet THOLSEN,	Tracet	Målestokk 1:100	ØRDE
Kontrollt	Stand kontrollt	Godkjent		Telefon 29 81 25 - 5001 Bergen
BYGGHERRE : HERR HELGE NÆRK			Erstatning for	Trattet av:
BYGGEPLASS : STØLSMARK G.NR. 1 B.NR. 12 MOLAND KOMMUNE.			FASADER	
Nøkkelplan	Beregning			

Harald Grønnevik A.s


SNITT A–A
LEILIGHETSAREAL I ETASJE : 95,0 m²
LEILIGHETSAREAL HYBEL INNREDNING : 54,3 m²
TOTAL : 149,3 m²
Rev. 08.10.78 Tdo
Rev. 09.06.78 Tdo
Rev. 23.05.78 THO
Rev. 06.02.78 THO
Rev. 10.11.77 THO
Dato 04.10.77
Konstr./Tegnet T.H.OLSEN
Tracet
Kontrollt
Stand.kontrollt
Godkjent
Målestokk 1:100
ARCHITECT : HERR HELGE WERK
BYGGEPLASS : SVELGHAUG GNR 1 BNR 12 NESLAND I DYRØY
PLANER - SNITT

NYE TEIKNINGAR.

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 27 NOV. 1978
Arkiv nr.

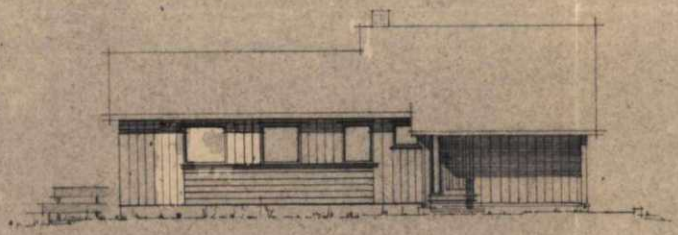


FASADE MOT SYD - VEST

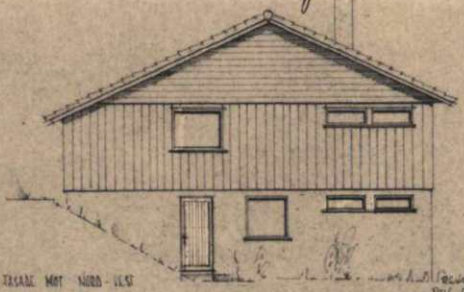


FASADE MOT SYD - ØST

Godtatt i samsvar med vedtak 21.12.77
Sak nr. 295/77
for Meland byggingsråd 28/11.78



FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT NORD - VEST

Rev. 03.10.78
Rev. 03.04.78 1:50
Rev. 06.02.78 1:50
Rev. 10.11.77 1:50

Dato	Konstr./tegnet	Tracet	Målestokk
04.10.77	THOLSEN		1:100
Kontrollert	Stand.kontrollert	Godkjent	

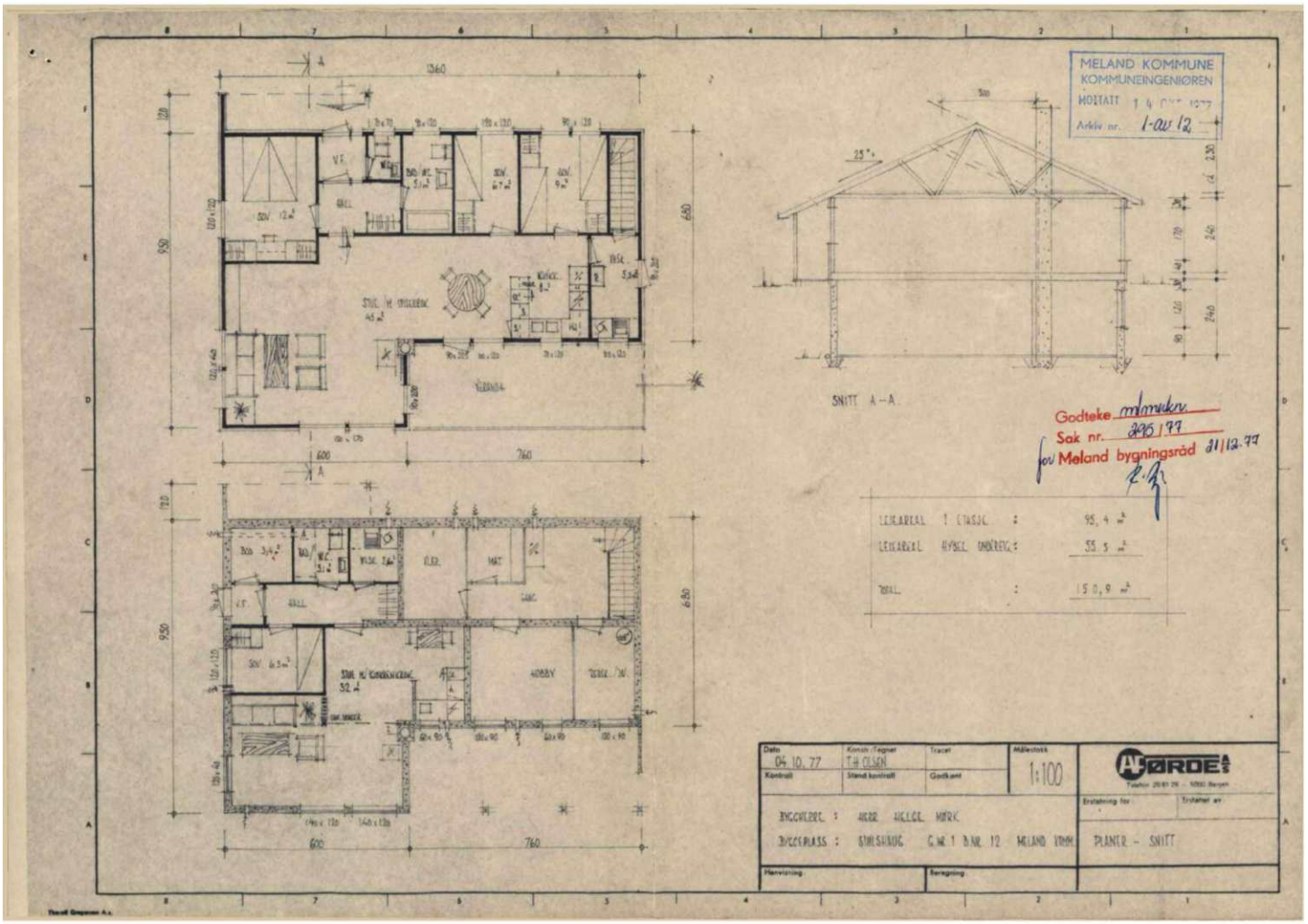
ÅFØRDE
Telefon 05 14 45 – 5900 Førde

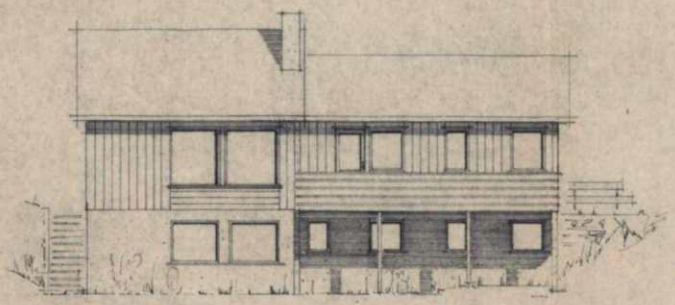
BYGGHERRE : ELDA MELEE MARK
BYGGEPLASS : STØLSVAAGE G.NR. 1 B.NR. 12
MELAND KOMMUNE

Erstatning for: Erstattet av:

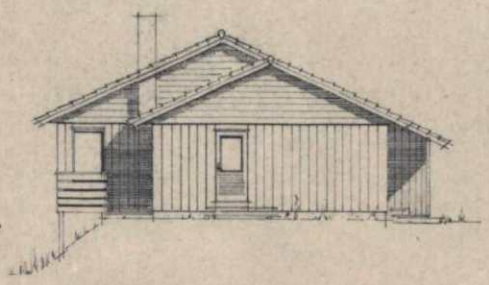
TEGNER

Henvisning: Beregning:

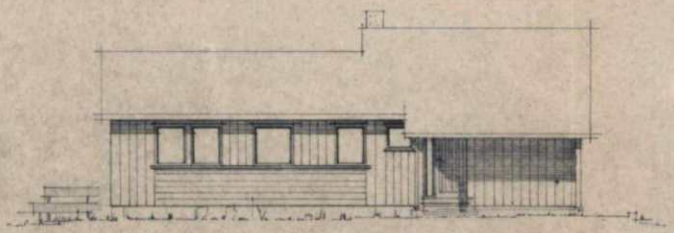

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 14 OKT 1977
Arkiv nr. 1-av 12
SNITT A – A
Godteke mønsåker
Sak nr. 295/77
for Meland bygningsråd 31/12.77
LEKAREAL 1 ETASJE : 95,4 m²
LEKAREAL HYBEL UNDERETG. : 55,5 m²
TOTAL : 150,9 m²
Dato 04.10.77
Konstr./Tegner TH OLSEN
Tracet
Målestokk 1:100
Kontroll
Stand kontroll
Godkjent
ØRDE
BYGGHERRE : ARBR. HELLGE. MØRK
BYGGEPLASS : STRILHØG GNR. 7 BNR. 12 MELAND KOMM.
PLANER – SNITT
Henvisning
Beregning



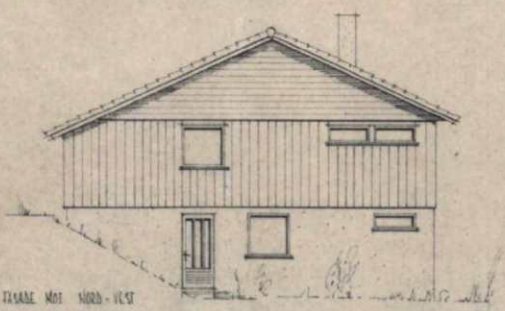
FASADE MOT SYD - VEST



FASADE MOT SYD - ØST



FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT NORD - VEST

Dato	Kontr./Tegnet	Tracer	Målestokk
04.10.77	T.H.OLSEN		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

ØRDE A/S
Telefon 29 81 20 – 5900 Bergen

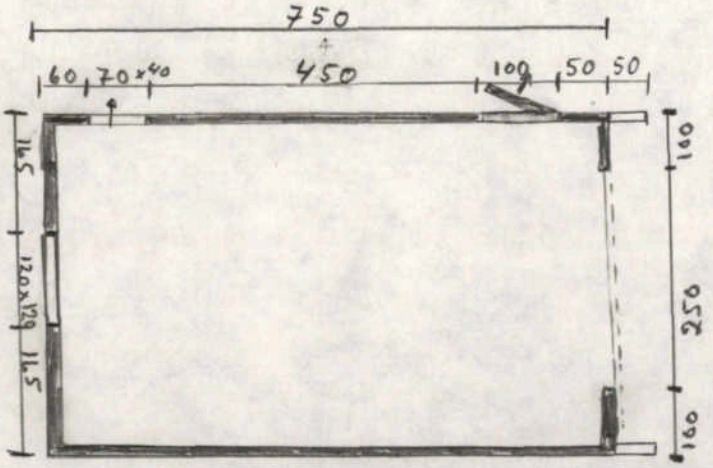
BYGGHERRE : HERR HELGE MØRK
BYGGEPLASS : STØLSHAUG G.NR. 1 B.NR. 12
MELAND KOMMUNE

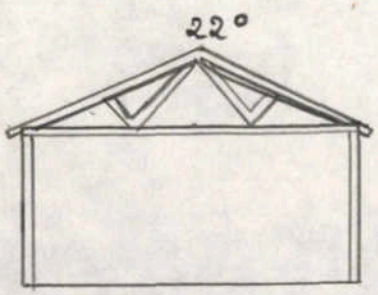
Erstatning for | Erstattet av

FASADER

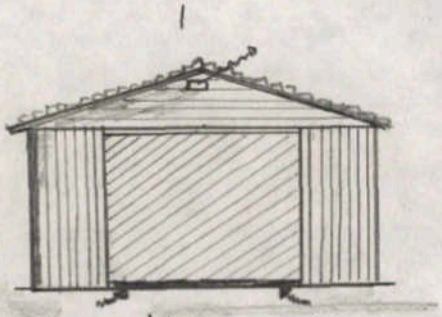
Merknad | Beregning

1:100



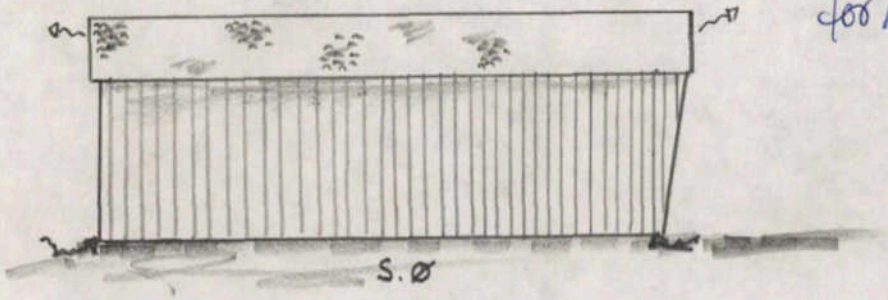


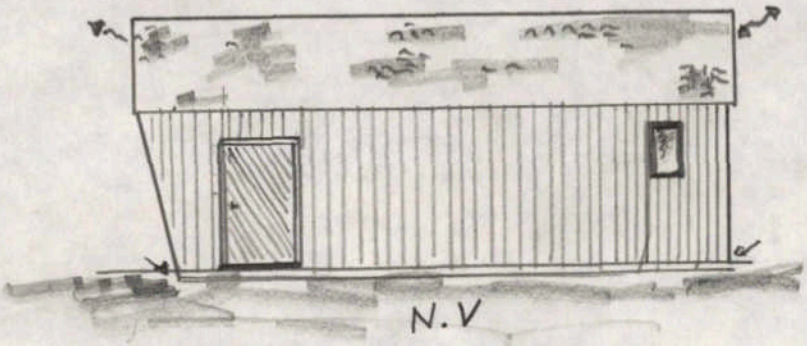
MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT - 4 SEPT. 1981
Arkiv nr. 1-251





Godteke m/merknad
Sak nr. 182/81
Meland bygningsråd 30/10-81
R. Bj.





GR NR 1	BRUK 12	PARSELL NR 251
HELGEMARK	5113 FLATØY	

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 251	**Kommune:**	4631	Alver
Adresse:				
Veiadresse:	Flatøyvegen 142 A, gatenr 2101 5918 Frekhaug	**Grunnkrets:**	604	Flatøy
		Valgkrets:	12	Sagstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7070601	Meland
		Tettsted:	5322	Krossneset
Veiadresse:	Flatøyvegen 142 B, gatenr 2101 5918 Frekhaug			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Stølshaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.02.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 657,7 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4631/1/251	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.11.2001	Avgiver	4631/1/251	-833,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/1/380	833,9
Skylddeling	Forretning:	28.02.1977	Avgiver	4631/1/12	-2 491,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4631/1/251	2 491,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Flatøyvegen 142 A	Bolig	135,0	Kjøkken	4	1	2
Flatøyvegen 142 B	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	175996109			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		95,0		95,0				
H01	1		95,0		95,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	175996095			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

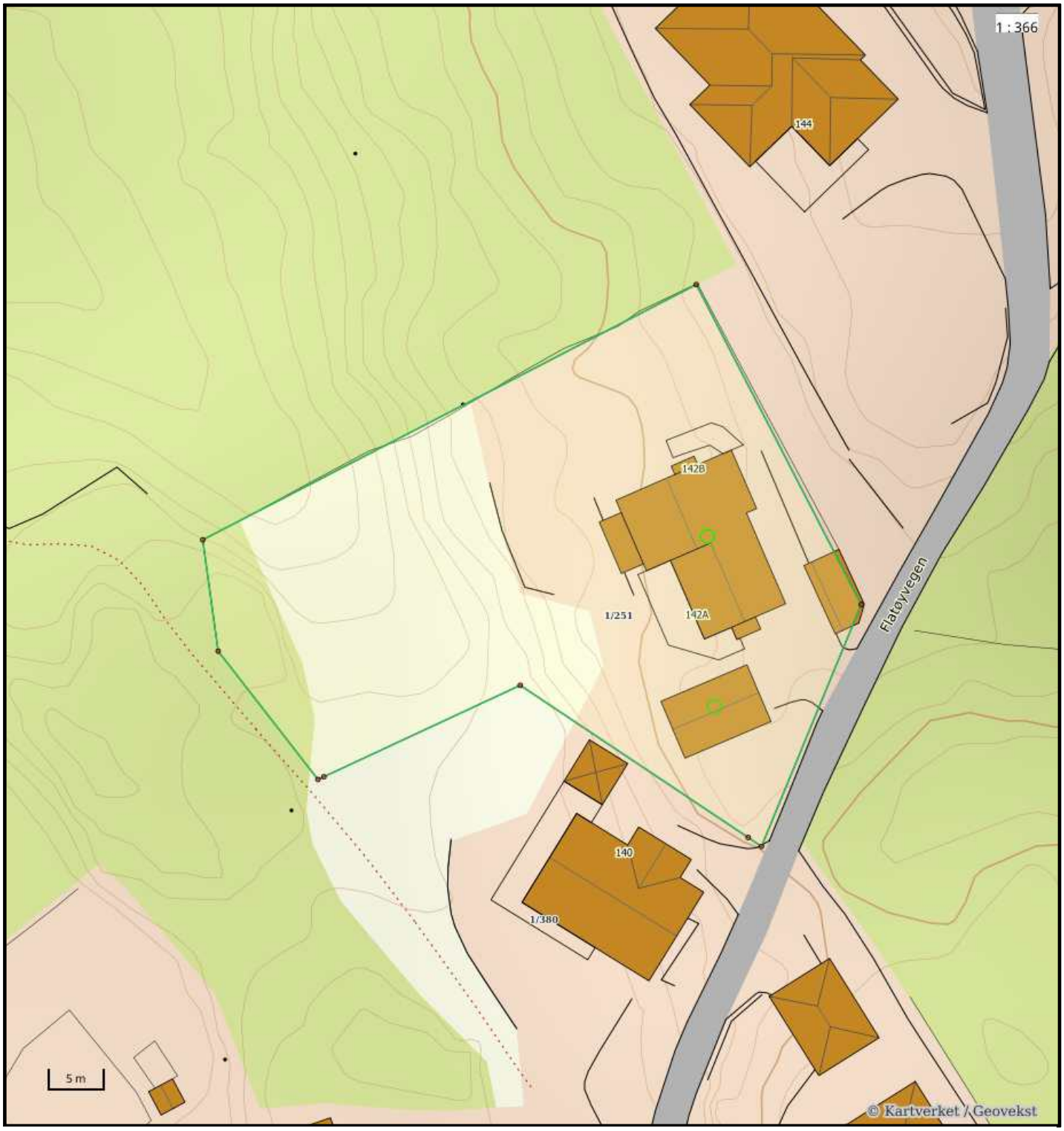
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	1	/	251	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

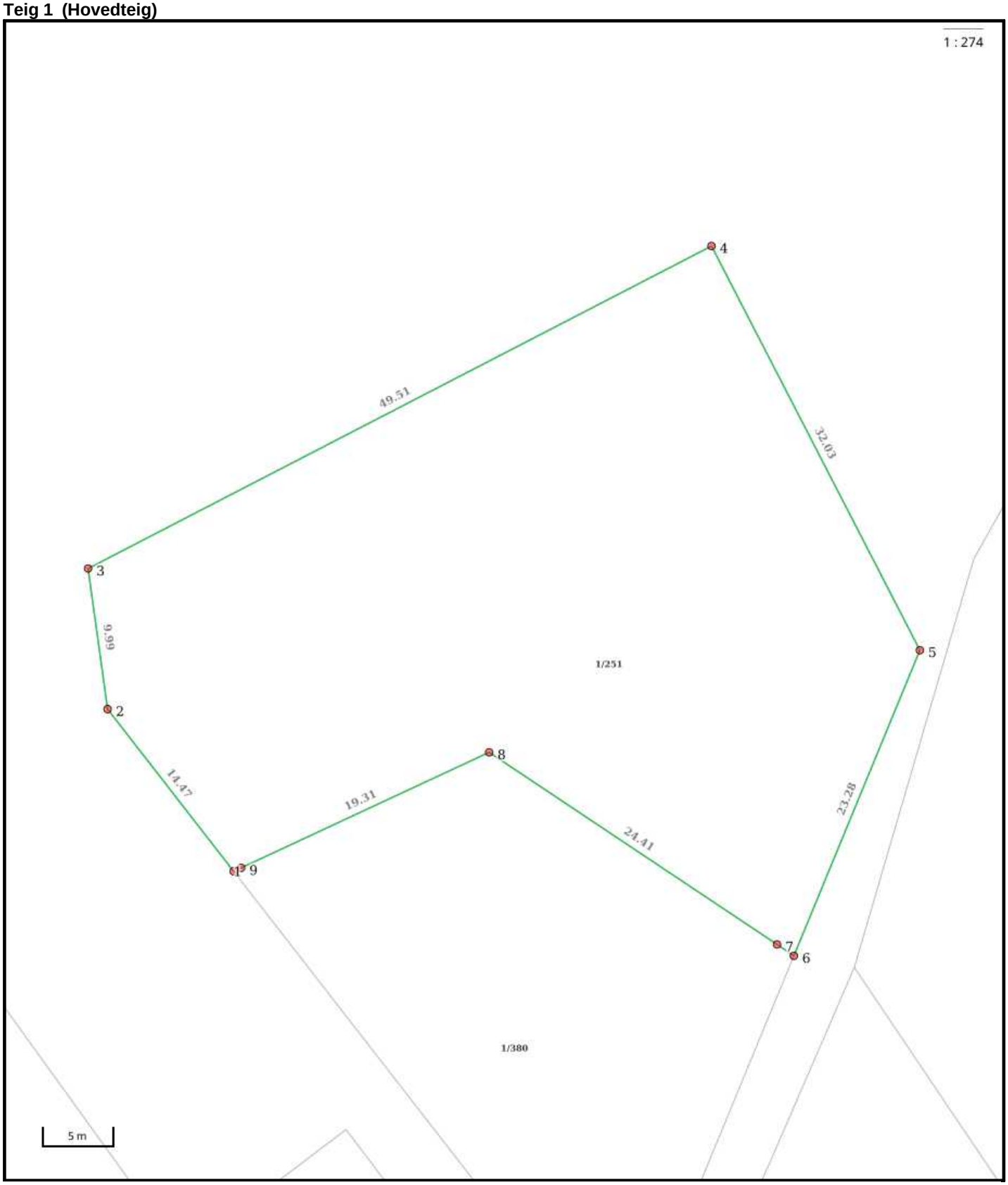
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 657,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 717 135,29	295 207,39	14,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 717 145,85	295 197,49	9,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 717 155,58	295 195,22	49,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 717 182,21	295 236,96	32,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 717 155,22	295 254,20	23,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 717 132,98	295 247,31	1,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 717 133,66	295 246,06	24,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 717 145,28	295 224,59	19,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 717 135,58	295 207,89	0,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Meglers verdivurdering

FLATØYVEGEN 142 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 21.05.2026

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

Flatøyvegen 142 A, 5918 FREKHAUG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 1 BNR 251 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FLATØY

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	25 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	34 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt					1 658 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Flatøyvegen 97 148 m² 2006 717 m² 3 sov	15.07.2025	5 890 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**39 527**
2 Hjelten 34 189 m² 1982 963 m² 3 sov	14.08.2025	5 800 000	**5 530 000**	0	5 530 000	**29 259**
3 Flatøyvegen 154 261 m² 1978 1 863 m² 5 sov	20.06.2024	4 690 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**17 241**

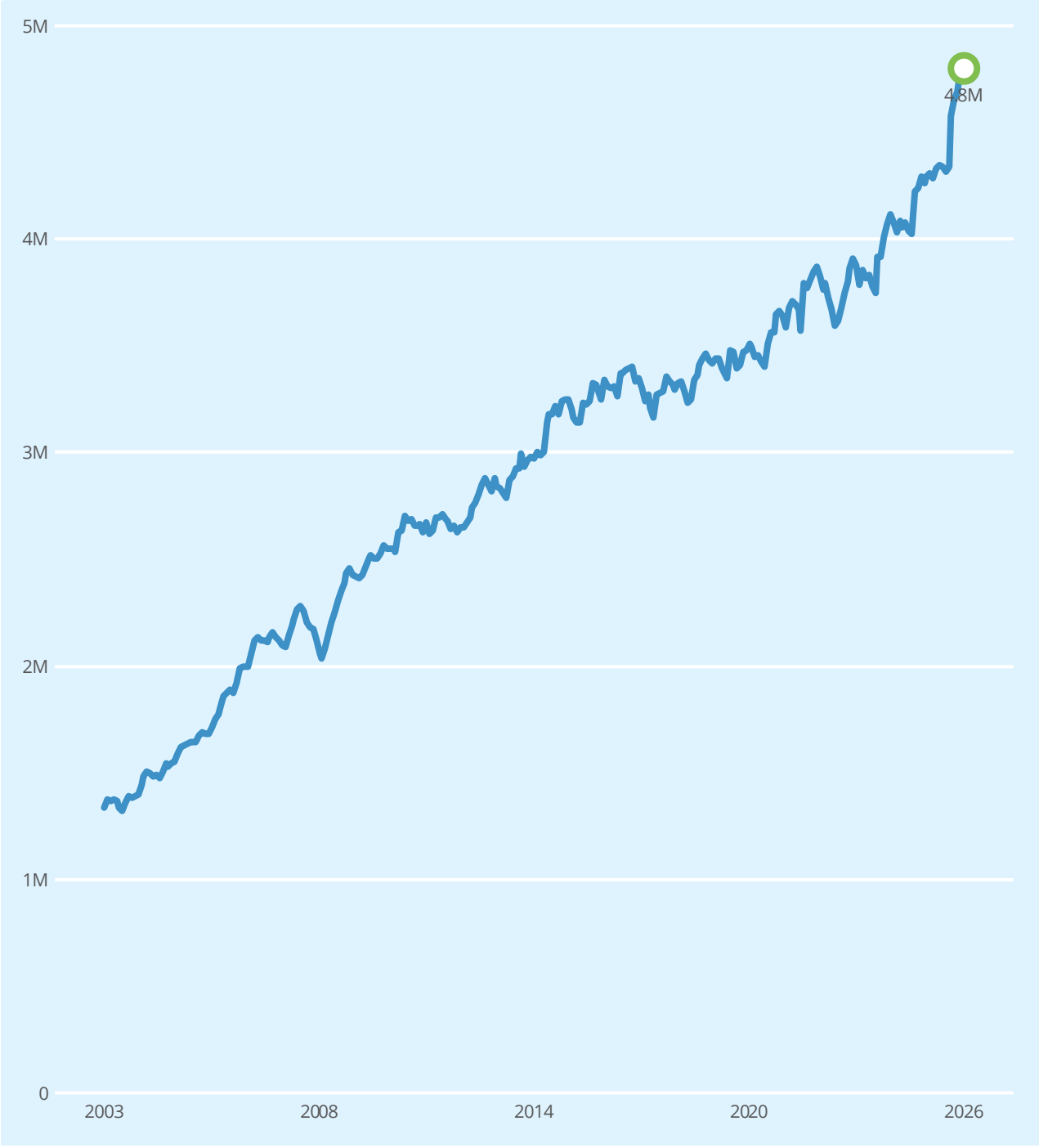
Pen enebolig over to plan med egen utleiedel i underetasjen, på Flatøy. Normal standard på de fleste overflater. Enkel garasje og overbygget bod/carport. Solrik terrasse på ca 40 kvm.
Rolige og landlige omgivelser med fin utsikt over nærområdet og gode solforhold. Eiendommen har kort reisevei til flere service- og fritidstilbud på både Frekhaug og i Knarvik. Gode kollektivforbindelser fra Flatøy, Knarvik og Frekhaug. Fine turområder like utenfor døren. Antatt verdi i dagens marked kr.4 700 000,- til 4 900 000,-.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5918 FREKHAUG nå

1
eneboliger til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 390 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Eneboliger solgt i 5918 FREKHAUG siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

5.9M
5.6M
5 402 000 Salgspris i snitt
5 113 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 6.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

30 803 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

26 136 ALVER kommune i snitt siste 9 mnd

25 000 Flatøyvegen 142 A Totalpris 4 800 000

Flatøyvegen 142A

Nabolaget Flatøy - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sagstad skule (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	7 min 4 km
Grasdal skule (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	8 min 5.4 km
Knarvik barneskule (1-7 kl.) 215 elever, 12 klasser	10 min 5.5 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 14 klasser	7 min 3.7 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8... 180 elever, 12 klasser	8 min 4.4 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	8 min 4.3 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	7 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blandeverket Linje 300, 300E, 310	11 min 0.7 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	27 min 22.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	29 min 26.6 km
Bergen Flesland	43 min

BARNEHAGER

Marihøna barnehage (0-6 år) 30 barn	6 min 3.4 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 4.5 km
Leiketun barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Frekhaug	5 min
Coop Extra Frekhaug	5 min

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

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	8 min
Vitusapotek Frekhaug	6 min
Knarvik Vinmonopol	8 min

SPORT

Flatøy Bygdelag - ballbinge	7 min
Sagstad skule	6 min
Max Fitness Frekhaug	6 min
Studio Nor Knarvik	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Flatøyvegen 142A, 5918 Frekhaug
Gnr. 1, Bnr. 251, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 622

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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