PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

MARÅSVEGEN 85

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger fasader og plantegning underetasje fra 2009

Tegninger garasje fra 2007

Gårdskart

Grunnboksutskrift med tinglyste servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Våningshus

Maråsvegen 85, 5955 LINDÅS

ALVER kommune

gnr. 91, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 655 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-1919 **Eiendomsverdi ref nr:** MQ8242

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

Medlem av NITO

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

Byggmester Skare AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Raymond Skare

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Boligen fremstår som en eldre bolig med normal slitasje ut fra alder og bruk, men med flere registrerte avvik som krever oppfølging.
Det er avdekket forhold som tilsier behov for vedlikehold, utbedringer og enkelte videre undersøkelser, særlig der konstruksjoner er skjulte eller har nådd forventet levetid.
Samlet sett må det påregnes kostnader til tiltak.

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

Våningshus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det mangler snøfangere på taket.

Taktekking på tilbygg:
Takkonstruksjonen har flat sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av sveisepapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast.

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

Vinduer:
- malte trevinduer med 2-lags glass.
- malte trevinduer med 2-lags glass fra 1974 og 1992.

Dører:
- malt hovedytterdør med glassfelt.
- inngangsdør i underetasje i malt tre.
- terrassedør fra hovedsoverom i malt tre med glass.
- 2 stk terrassedører fra stue hovedetasje i malt tre med glass.
- terrassedør fra soverom i underetasje i malt tre med glass.

Terrasse/Altan/Balkong:
Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 76 m².

Balkong på 10 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk i tre. Utgang fra soverom.

Andre utvendige forhold:
Skiferplatting ved inngang til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i 1.etasje:
- gulv av parkett, laminat og belegg.
- veggene har tapet og trepanel.
- tak har malte plater og himlingsplater.

Innvendige overflater i underetasje, hybel:
- gulv av parkett og laminat.
- veggene har tapet og malte plater.
- tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong og har laminat.
Veggene har betong/mur og plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27.

Innvendig trapp:
Boligen har rettløpet lakkert tretrapp med håndløper og rekkverk.

Innvendige dører:
Fabrikkmalte, hvite og profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Utstyrt med:
- innredning med 2 nedfelte servanter
- toalett
- dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Fuktkontroll:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entrè mot dusj. Ingen utslag på fuktmåler.

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

Overflater:
Veggene har baderomsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk var ikke tilgjengelig på grunn av dusjkabinettet.

Utstyrt med:
- innredning med nedfelt servant
- overskap med speil
- toalett
- dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte fra teknisk rom i hoveddelen.

Fuktkontroll:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 11 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt -/råteskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i underetasje, hybel:
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Enkelte overskap med glass og sprosser. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Overflater:
Gulv med belegg, varme i gulv.
Vegger med panelplater.
Tak med himlingsplater.

Utstyrt med:
Toalett og servant i innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann/avløpsledninger:
- vannledninger er av kobber.
- vannledninger er av plast (rør i rør).
- avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

VVS-installasjoner:
Det er installert tre luft-til-luft varmepumper fra 2018 og 2021.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Pipe/Ildsted:
Boligen har elementpipe og 3 stk vedovner.

Internett:
Boligen har fiberbredbånd.

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

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundament:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1974.
Isolert gulv mot grunn av betong, lecablokker i grunnmur som er utvendig pusset.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur av betong.
Forstøtningsmur av naturstein ved kjellerinngang.
Forstøtningsmur av betongstein.

Vann/avløp:
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Rørene er fra 1974.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1974.

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

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

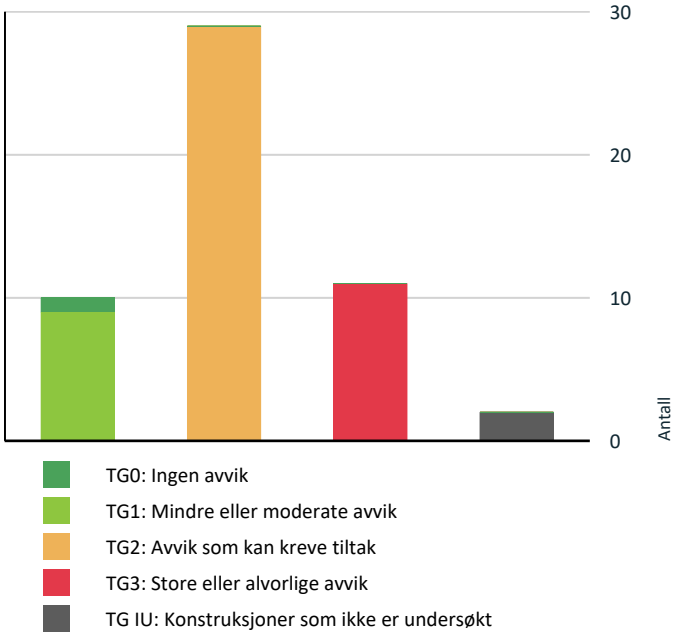
• Det foreligger ikke tegninger

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

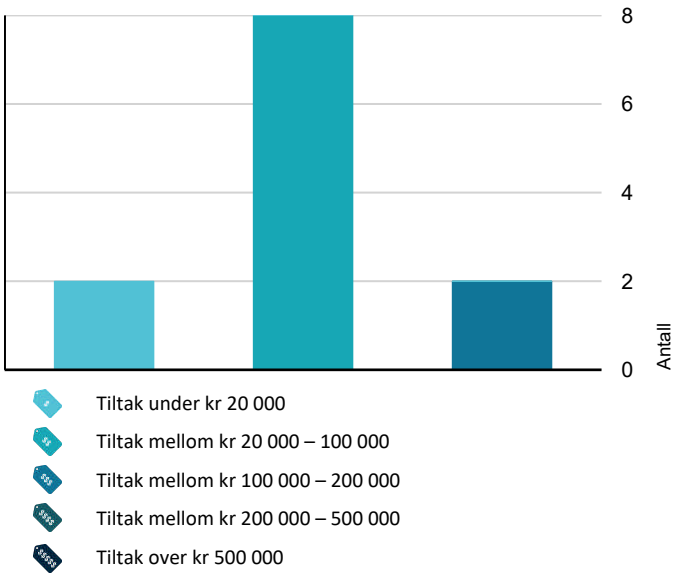
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre dato	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom (1,5m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad Hybel (4,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking tilbygget	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater hybel	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - rør i rør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - betongstein** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken (26,6 m²) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken (26,6 m²) > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5,8 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5,8 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (5,8 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken Hybel (64,4 m²) > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad Hybel (4,8 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad Hybel (4,8 m²) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad Hybel (4,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad Hybel (4,8 m²) > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Med toalettrom, soverom, matbod og entrè.
Tilbygg	Stue i underetasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket var snødekket på befaringstidspunktet. Det er registrert knust gavlstein ved mønet.
Eier opplyser at det er mosevekst på taket.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taket når det er snøfritt, og knust gavlstein ved mønet bør utbedres. Mose og slitasje på taket kan redusere levetiden på taksteinen og øke risikoen for vanninntrenging i takkonstruksjonen. Begrenset besiktigelse medfører usikkerhet om skjulte skader, og det anbefales derfor kontroll av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsrapport



Taket var snødekket på befaringstidspunktet.



En gavelstein mangler. Bildet viser også noe av moseveksten.

TG IU Taktekking tilbygget

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av sveisepapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert tidligere lekkasje som skal være utbedret. Det er råteskade på hjørnet, noe som kan indikere at det fortsatt er lekkasje. Det mangler synlig trekantlekt på hjørnet, og taket fremstår ikke som fagmessig lagt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taktekkingen for å avdekke eventuelle lekkasjer og vurdere om taket må legges om. Manglende fagmessig utførelse og tidligere lekkasjer medfører økt risiko for vanninntrengning og ytterligere råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ett nedløp er ikke koblet til dreneringsrørene i terrenget. Innfestningen til nedløpet er dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nedløpet bør kobles til dreneringsrørene i terrenget, og innfestningen til nedløpet må utbedres. Manglende tilkobling og dårlig innfestning kan føre til at vann ledes mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.


Ett nedløp er ikke koblet til dreneringsrørene i terrenget.


Innfestningen til nedløpet er dårlig.

TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Det mangler snøfangere på taket.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å hindre at snø og is raser ned på områder hvor personer, husdyr eller gjenstander kan oppholde seg. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade, skade på eiendom og underliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Det er ikke montert snøfangere på taket.

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er montert musebånd på tilbygget nede, ellers mangler musebånd på øvrige deler av bygningen. Kledningen på veggen mot garasjen er i dårlig stand og må skiftes. Fasaden fremstår som værslitt. Det er registrert råteskadede kledningsbord på alle sider av hoveddelen, blant annet på vegg mot garasje og øvrige fasader. Det er ikke tilfredsstillende lufting på flere sider av bygningen. Avslutningene mot det flate taket på tilbygget er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.

Det bør ettermonteres musebånd på alle deler av bygningen hvor dette mangler for å hindre inntrenging av skadedyr.

Råteskadet kledning må skiftes ut, spesielt på vegg mot garasje og øvrige fasader, for å forhindre videre nedbrytning og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for råte og fuktskader.

Avslutningene mot det flate taket på tilbygget bør utbedres slik at de utføres fagmessig, for å unngå vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp, skadedyr og redusert levetid på fasaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dårlig kledning



Musebånd er ikke montert.



Råteskader er registrert



Råteskader er registrert

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert nedbøyning ved utstikk og over balkong. Isolasjonen ligger ujevnt/rotete enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til nedbøyning ved utstikk og over balkong, samt utbedre eventuelle skader. Årsak til fukt må avklares og utbedres.

Isolasjonen bør legges jevnt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre kuldebroer.

Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning, råte og svekkelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på takkonstruksjonen og redusert energieffektivitet.



Nedbøyning ved utstikk



Synlige fuktmerker ved pipegjennomføring



Isolasjonen ligger ujvent/rotete

TG 3 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har flat sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskader i hjørne av tilbygg. Det mangler fuglenetting, og kiste/konstruksjon er åpen. Flere detaljer fremstår ikke fagmessig utført eller avsluttet.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av råteskadede deler av takkonstruksjonen.

Fuglenetting bør monteres, og åpne konstruksjonsdeler må lukkes for å hindre videre skade og inntrenging av skadedyr.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere råteutvikling, svekket bæreevne og økt risiko for fuktskader i bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler fuglenetting, og kiste/konstruksjon er åpen.



Det er registrert råteskader i konstruksjonen

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - eldre dato

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1974 og 1992.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun glassene.

Vanskelige åpnings- og lukkemekanismer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skade.

Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres eller byttes for å hindre fuktinntrengning og råte.

Kondensering på innsiden av glassene kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og tiltak for bedre ventilasjon og utskifting av skadede vinduer bør vurderes.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, dårligere inneklima og ytterligere forringelse av vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitte karmer og sprukket treverk



Værslitte karmer og sprukket treverk



kondensmerker i vinduskarm



Punktert vindusglass

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Inngangsdør i underetasje i malt tre.
Terrassedør fra hovedsoverom i malt tre med glass.
2 stk terrassedører fra stue hovedetasje i malt tre med glass.
Terrassedør fra soverom i underetasje i malt tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Den ene terrassedøren er svært værslitt. Den andre terrassedøren har en katteluke.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av råtesksdet og værslitte dører for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Katteluken i den ene terrassedøren bør vurderes fjernet og døren utbedres eller skiftes, da åpninger kan medføre varmetap og økt risiko for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitt terrassedør



Inngangsdør



Hovedinngangsdør



Terrassedør med katteluke

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 76 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkong/terrasse var snødekt ved befaringstidspunktet og er derfor ikke fullt ut vurdert. Det er likevel påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen.
En søyle har kraftige råteskader. Det er lange spenn på bjelkene, og ikke alle konstruksjonsdetaljer er fagmessig utført. Flere søyler står direkte på terreng og har mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av balkong/terrasse når den er snøfri for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader. Skadede søyler og bjelker må utbedres eller skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere forringelse.

Mangelfull utførelse og lange spenn kan medføre økt risiko for konstruksjonssvikt, og tiltak bør iverksettes for å utbedre dette. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert sikkerhet og fare for sammenbrudd av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrassen var snødekket på befaringsdagen



En søyle har store råteskader



Lange spenn på bjelkene



Søyle står ned til terreng og har råteskade

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Balkong på 10 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverk i tre. Utgang fra soverom.



Balkong utenfor soverom

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skiferplatting ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere løse og knuste skiferfliser er observert på plattingen ved inngang til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse og knuste skiferfliser bør fjernes og erstattes, og plattingen bør utbedres for å sikre stabilitet og redusere risiko for snubling og ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skiferplatting ved inngang til kjeller



Flere skiferfliser er løse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Parketten i stuen er slitt. Det er fuktskader på veggplatene utenfor badet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parketten i stuen bør slipes eller byttes for å gjenopprette funksjon og estetikk. Fuktskader på veggplatene utenfor badet bør utbedres, og årsaken til fukten må undersøkes og utbedres for å unngå videre skade på konstruksjonen og risiko for mugg- og råteskader.



Overflater i stue



Overflater på hovesoverom





Parketten i stuen er slitt

TG 2 Overflater hybel

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Parketten i stue og kjøkken er slitt. Det er fuktskader på veggplater i stuen etter varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å gjenopprette tiltenkt funksjon og estetikk. Fuktskader på veggplater bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.


Overflater på soverom, hybel


Overflater i stue, hybel


Parketten i stue er slitt


Synlige fuktskader på veggplater ved varmepumpen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

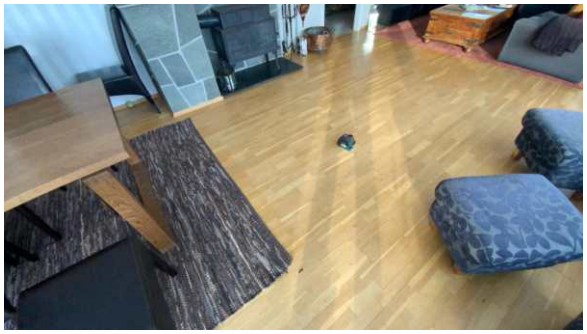
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

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

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget utbedres for å unngå oppsprekking og knirk. Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er økt risiko for skjevheter, slitasje på gulvbelegg og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport





Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og 3 stk vedovner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipen har saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fjernes eller beskyttes brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brannspredning.

Saltutslag på pipen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres. Anbefaler å tekke pipen med beslag, for å hindre videre fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke



Det er saltutslag på pipen, bilde fra kaldtloft



Anbefaler å tekke pipen med beslag, bilde tatt med drone.

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27.

Vurdering av avvik:

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

Avvik:
Det er på åpen mur registrert saltutslag noe som indikerer fuktighet.

Det er registrert dampsperre på påforede vegger mot terreng. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, noe som reduserer risikoen for fuktskader og muggvekst.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men det er ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Årsak:
Fuktinntrengning gjennom murverk fra grunnen (mangelfull/eldre drenering, manglende fuktsperre eller høy fuktbelastning mot vegg).

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Saltutslag kan medføre overflateforringelse på mur og, ved frysebelastning, økt risiko for skader i murverk.

Det er registrert dampsperre for parkett/laminat på påfòret vegger mot terreng. Dette var vanlig med dampsperre på 1980-og 1990-tallet, men blir i dag sett på som ein risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Dampsperre for laminat og parkett er ikke en godkjent løsning.

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

Tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i trekonstruksjonen og grunnmuren, samt vurdere fjerning eller utbedring av dampsperre og organiske materialer mot terreng. Høyt fuktinnhold gir økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på konstruksjonen over tid. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måleresultat ved fuktkontroll



Saltutslag i kjellermur

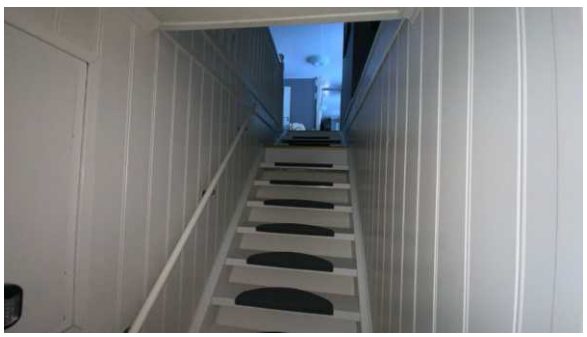


Saltutslag i kjellermur

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har rettløpet lakkert tretrapp med håndløper og rekkverk.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte, hvite og profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Fuktskader på baderomsdører.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Fuktskadede baderomsdører bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader, samt sikre god funksjon og hygiene.

Tilstandsrapport



Fuktskader nederst på baderomsdør



Fuktskader nederst på baderomsdør



Fuktskader nederst på baderomsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD (5,8 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad i hovedetasje

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er synlig trelist under baderomsplatene, noe som medfører risiko for vannopptak og fuktskader, da treverket ikke er egnet for bruk i våtsoner.

Konsekvens/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.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør foretas lokal utbedring ved å fuktbeskytte eller skifte ut synlig trelist under baderomsplatene, samt sikre at alle materialer i våtsonen er egnet for fuktpåvirkning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannopptak og fuktskader i treverket, noe som kan føre til skade på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.



Synlig trelist under baderomsplatene bakom dusjkabinettet

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Gulvet bør bygges om for å oppnå riktig fall mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Anbefales utført ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.



Fall mot sluk er kontrollert med lasermåler og avvik er registrert

ETASJE > BAD (5,8 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2016 som tettesjikt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk er fra byggeåret 1974 og er da 52 år. Plastsluk har i følge Sintefs anvisninger en levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Slukløsningen bør vurderes skiftet ut, da forventet levetid er overskredet.

Alderen på sluket medfører økt risiko for lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk fra byggeår

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD (5,8 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som ikke oppfyller dagens krav til mekanisk avtrekk i våtrom. Dette anses som et avvik fra gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



Ventil i taket

ETASJE > BAD (5,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entrè mot dusj. Ingen utslag på fuktmåler.



Ingen utslag på fuktmåler

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Bad i hybel



Bad i hybel

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det var ikke mulig å flytte vaskemaskin og dusjkabinett under befaringen, og deler av veggkonstruksjonen var derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Våtromsplatene er ikke montert fagmessig. Det er brukt trelister i nedre kant av våtromsplatene.

Konsekvens/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.

Det anbefales å fjerne dusjkabinettet for å få tilgang til og kontrollere konstruksjonene bak, samt vurdere tilstanden på baderomsplatene. Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett, da badet ikke er bygget fagmessig, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.





Våtromsplatene er ikke montert fagmessig.

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sår i én flis. Fall til sluk kunne ikke måles på grunn av at dusjkabinettet ikke kunne flyttes på befaringen. Det er 4 cm fall fra terskel til dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Andre tiltak:

Skadet flis bør vurderes utbedret for å opprettholde et helhetlig og pent uttrykk, selv om avviket per nå kun er av estetisk karakter.

Fall til sluk bør måles når dusjkabinettet kan flyttes.

Manglende måling av fall til sluk gir usikkerhet om gulvets evne til å lede vann effektivt, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader dersom det skulle foreligge utilstrekkelig fall.

Tilstandsrapport



Sår i èn flis.



Det er 4 cm fall fra terskel til dusjkabinettet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På grunn av plasseringen av dusjkabinettet er det ikke mulig å inspisere sluket.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør monteres et nytt dusjkabinett som gir bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eventuelle feil eller blokkeringer i sluket ikke vil bli oppdaget i tide.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speil, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har riss.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

Riss i servanten bør vurderes utbedret for å hindre ytterligere skade og forringelse av utstyrets levetid. Konsekvensen av slike riss er hovedsakelig kosmetisk, men det kan også føre til at skaden utvikler seg og gir redusert funksjon eller lekkasje over tid.

Nytt dusjkabinett bør monteres på grunn av forhold nevnt tidligere i rapporten.



Servanten har riss

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte fra teknisk rom i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Løsningen er ikke utført i henhold til faglige standarder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen anbefales å utbedres slik at den tilfredsstiller gjeldende krav og utføres fagmessig, for å unngå redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller andre inneklimaproblemer.



Det er elektrisk styrt vifte fra teknisk rom i hoveddelen.

UNDERETASJE > BAD HYBEL (4,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 11 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



Måleresultat ved fuktkontroll

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (26,6 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskader på benkeplatene samt skader/sår i flere av frontene på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuktskader på benkeplaten og skader på frontene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for ytterligere fuktskader, hygieniske utfordringer og behov for mer omfattende utskifting på sikt.



Kjøkken i 1.etasje



Skader/sår på kjøkkenfronter



Benkeplaten har fuktskader



Skader/sår på kjøkkenfronter og benkeplate

ETASJE > KJØKKEN (26,6 M²)

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er slitt og bærer preg av alder og bruk. Det anbefales vurdering av vedlikehold eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av kjøkkenventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert avtrekk, økt fare for matos og lukt, samt dårligere inneklima.



Funksjonstest av kjøkkenventilator

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL (64,4 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Enkelte overskap med glass og sprosser. Løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skader på fronter og på veggplaten bak vasken. Det er ikke fagmessige løsninger for vann- og avløpsrør under vasken. Stikkontakten til komfyren er ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på fronter og veggplate bak vasken bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Vann- og avløpsrør under vasken bør utbedres til fagmessig standard for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. Stikkontakten til komfyren må monteres i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.

Tilstandsrapport



Fuktskader på veggen bak vasken



Kjøkken i hybel, underetasje.



Det er ikke fagmessige løsninger for vann- og avløpsrør under vasken.



Stikkontakten til komfyren er ikke fagmessig montert.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL (64,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av kjøkkenventilator på kjøkken i hybel

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM (1,5M²)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Overflater:
Gulv med belegg, varme i gulv.
Vegger med panelplater.
Tak med himlingsplater.

Utstyrt med:
Toalett og servant i innredning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

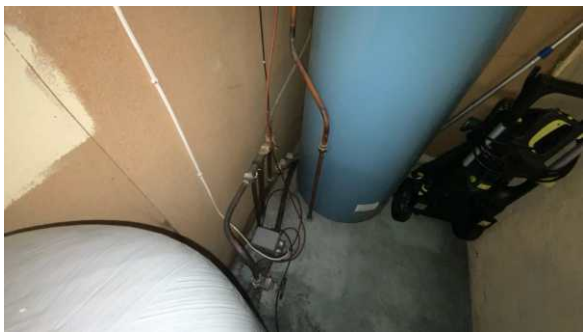
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på kobberrør er 25-50 år.

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

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

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



Vannledninger i kobber.

TG 2 Vannledninger - rør i rør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning, for å unngå risiko for skjulte vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast



Lufting av avløp over tak

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Har flere ventilasjonskanaler i eternitt som inneholder asbest.

Årsak:
Ventilasjonskanalene er av eldre type eternittmateriale som inneholder asbest, noe som var vanlig i tidligere byggeperioder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne eller sanere kanalene dersom de skal endres, flyttes eller brytes. Arbeidet må utføres av godkjent firma med kompetanse på håndtering av asbest.

Intakte kanaler utgjør normalt ingen helserisiko, men ved brudd eller inngrep kan asbestfibre frigjøres og gi alvorlig helsefare. Materialet begrenser også muligheten for framtidig oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



Spalteventiler i vinduer



Veggventil



Ventilasjonskanal i eternitt

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert tre luft-til-luft varmepumper fra 2018 og 2021.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Dokumentert service på anleggene finnes ikke.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres service på varmepumpene av kvalifisert personell for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Varmepumpe 1



Varmepumpe 2



Varmepumpe 3

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og plutselig svikt, noe som kan føre til vannskader og driftsproblemer.



Varmtvannstank fra 1974.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Boligen har fiberbredbånd.

Tilstandsrapport

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

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



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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974 I 1974 når boligen ble bygget.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

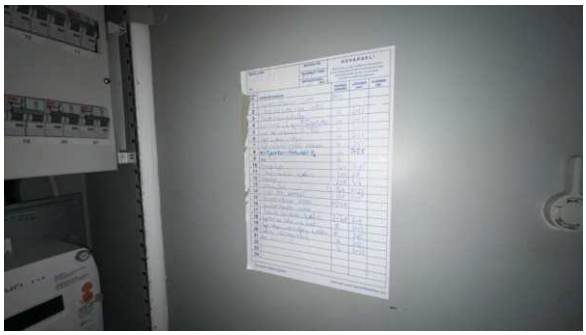
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring, drenering og terrengforhold

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

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.

Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Konstruksjonens alder tilsier økt risiko for manglende eller utilstrekkelig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Dreneringen er fra 1974.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren og vurderes utskifting av dreneringen, da dagens løsning er fra 1974 og har overskredet forventet levetid.

Manglende eller svekket fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolert gulv mot grunn av betong, lecablokker i grunnmur som er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert flassende maling på utvendig pusset grunnmur.

Flassende maling skyldes normalt værpåkjenning, fuktbelastning og/eller tidligere overflatebehandling som ikke har hatt tilstrekkelig heft mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flassende maling bør fjernes, og grunnmuren bør pusses og males på nytt med egnet maling for utvendig bruk. Dette bør gjøres for å hindre videre nedbrytning av overflaten og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør samtidig vurderes om det er forhold som gir økt fuktbelastning (terreng, nedløp, vegetasjon) og utbedre dette ved behov.







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Sprekker og skjevheter bør imidlertid holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling, da dette over tid kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på muren.



Forstøtningsmur



Muren har mindre sprekker

TG 1 Forstøtningsmurer - Naturstein

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein ved kjellerinngang.



Forstøtningsmur i naturstein.

TG 2 Forstøtningsmurer - betongstein

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Mindre sprekker og skjevheter kan over tid gi økt deformasjon og redusert stabilitet, samt behov for videre vedlikehold dersom utviklingen fortsetter.

Lokal utbedring anbefales. Muren bør kontrolleres og rettes/forsterkes der det er nødvendig, og det bør vurderes drenering/avlastning av masser bak muren for å redusere videre bevegelser.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur i betongstein



Muren har mindre sprekker og skjevheter

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånet fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene.

Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, noe som kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.



Snødekt tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Rørene er fra 1974.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• 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.

• Vannkvalitet må dokumenteres

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å drikke og kan medføre helserisiko.

Ledningene bør følges opp, og utskifting må påregnes på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette gir økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert funksjon over tid.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1974.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank i glassfiber har normalt forventet levetid i størrelsesorden 40–50 år, avhengig av installasjon og driftsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved eventuell skade på septiktanken kan være lekkasje av urenset avløpsvann, som kan forurense grunnvann og medføre kostbare reparasjoner dersom forurensning sprer seg til omkringliggende områder.



Område hvor septiktanken er plassert. Skjermbilde fra mintank.no

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.
Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves etter dagens krav.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til gjeldende krav.
Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør foretas en vurdering av sikring mot ras på eiendommen, da beliggenheten i et ras- eller skredutsatt område medfører økt risiko for skade på personer og bygninger.



Skjermbilde av område fra propcloud.no



Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er oppført på eldre grunnmurer, hvor oppføringsår for konstruksjonene over grunnmur er ukjent. Fundamentering er på faste masser og delvis fjell. Grunnmur består av gråsteinsmur, betong og betongblokker. Etasjeskiller er utført i betong.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og grindverk, utvendig kledd med trekledning. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, undertak av folie og tekket med aluminiumsplater.

Bygningen har stall med plass til fem hester.

Bygget fremstår i normalt vedlikeholdt stand ut fra alder, men det må påregnes noe vedlikehold og oppfølging.

Det er ikke satt tilstandsgrad for tilleggsbygget.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen forutsettes fundamentert på faste masser med ringmur av lettklinkerblokker (Leca) og gulv av betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende malt villmarkskledning.

Taket er utført som saltak med takstoler/sperrer og sutak av kryssfiner, tekket med torv. Takrenner og nedløp er i plast. Vinduer har 2-lags glass i trekarmer.

Garasjen har to leddporter i tre, ca. 2,55 m bredde, med portåpnere, samt ytterdør i tre på baksiden. Det er innlagt strøm og belysning.

Det er registrert spor etter mus på loftet, råteskader i deler av kledningen og begge leddporter fremstår i dårlig stand. Bakdør er også i dårlig forfatning.

Det er ikke satt tilstandsgrad for tilleggsbygget.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

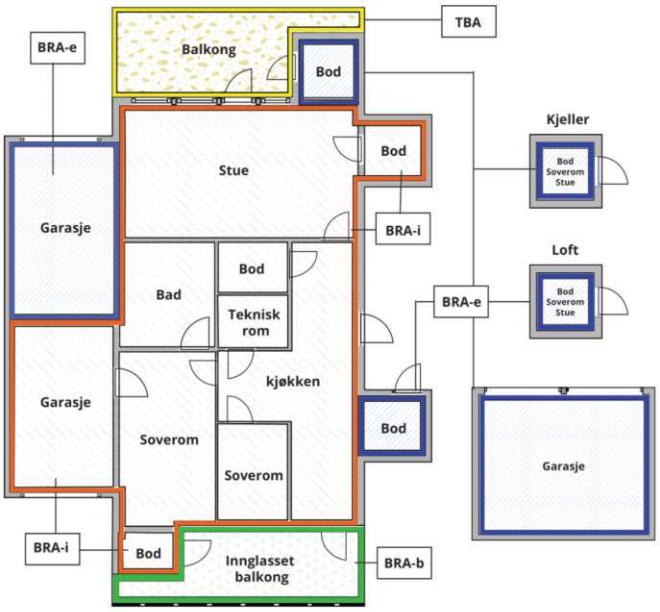
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	148			148	86
Underetasje	133			133	
SUM	**281**				**86**
SUM BRA	**281**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré (22,8 m²), toalettrom (1,5m²), soverom 1 (11,7 m²), soverom 2 (9,4 m²), soverom 3 (7,8 m²), stue (41,6 m²), kjøkken (26,6 m²), gang (11,2 m²), bad (5,8 m²), bod		
Underetasje	Stue/kjøkken hybel (64,4 m²), soverom 2 hybel (10,3 m²), soverom 3 hybel (10,1 m²), bad hybel (4,8 m²), gang hybel (10,7 m²), bod hybel (2,1 m²), bod 1 (3,3 m²), soverom 1 (10,1 m²), teknisk rom (8,7 m²), gang m/trapp (3,2 m²)		

Kommentar

Underetasje hoveddelen 34,2 m². Hybelen er målt til 101,2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		119		119	
Etasje 2		126		126	
Kjeller		45		45	
SUM		**290**			
SUM BRA	**290**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje			
Etasje 2			
Kjeller			

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		84		84	
SUM		**84**			
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.2.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Kjell Rudi Marøy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	91	1		0	238384.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maråsvegen 85

Hjemmelshaver

Helland Elin, Marøy Kjell Rudi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig og fin beliggenhet på Marås i Lindås. Bolighuset har sørvestvendt beliggenhet og gode solforhold. Kort vei til skoler og barnehager. Butikksenter på Lindås ca 10 minutter kjøring. Til nærbutikken på Hundvin tar det ca 5 minutter. 20 min til Knarvik eller 45 min til Bergen.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Brønnvann til garasje.

Tilknytning avløp

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

Tanktype: Slamavskiljar
Tankvolum: 4 m³.

Regulering

Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-200810
Plantype:Kommunedelplan
Ikrafttredelsesdato:24.09.2015
Sist behandlet:24.09.2015

Brundtland Del av gnr 91 bnr 1

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4631_1263-31052001
Plantype:Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato:31.05.2001
Sist behandlet:24.06.2025

Om tomten

Tomten rundt våningshuset er opparbeidet med gruset innkjørsel, prydbusker og grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.02.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.02.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.02.2026	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.02.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder





Dronebilder















EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260035
Addresse	Maråsvegen 85		
Postnr.	5955	Sted	LINDÅS
Selgers navn	Kjell Rudi Marøy		
Selgers navn	Elin Helland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

6422871

Våtrom

Initialer selger:
K R
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra borehull i huset, vann fra brønn på garasjevegg som kun brukes til vanning og vask av biler og lignende.Privat septiktank som tømmes annethvert år.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasse på bakkeplan er litt dårlig understøttet noen steder.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt saltutslag på murvegg i bod.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Leilighet i underetg koblet på egen måler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert varmepumper i stue og kjøkken i 1 etg og stue i underetg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av faglært kuldemontør som vennetjeneste.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel på ca 100kvm. Består av stue, kjøkken, to soverom og bad.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt noen tilfeller av mus og rotter på låven når vi hadde høner der. Ikke sett noe etter at hønene flyttet ut. Alt av dyrefor er oppbevart i lukkede kontainere for å unngå problemer. Har sett spor etter mus på garasjeloft men aldri fanget noen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den ene av garasjeportene fungerer ikke bra på automatikken. Denne er derfor koblet fra og åpnes manuelt.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har selv byttet 3 vinduer på låven i forbindelse med maling av låven i 2025.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
K R
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige kommentarer:

Det er en vannskade på smartpanel i stuen i uetg. Dette vil bli byttet før overtagelse.Stikkontakt til vaskemaskin i bad uetg. vil bli montert permanent før overtagelse.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

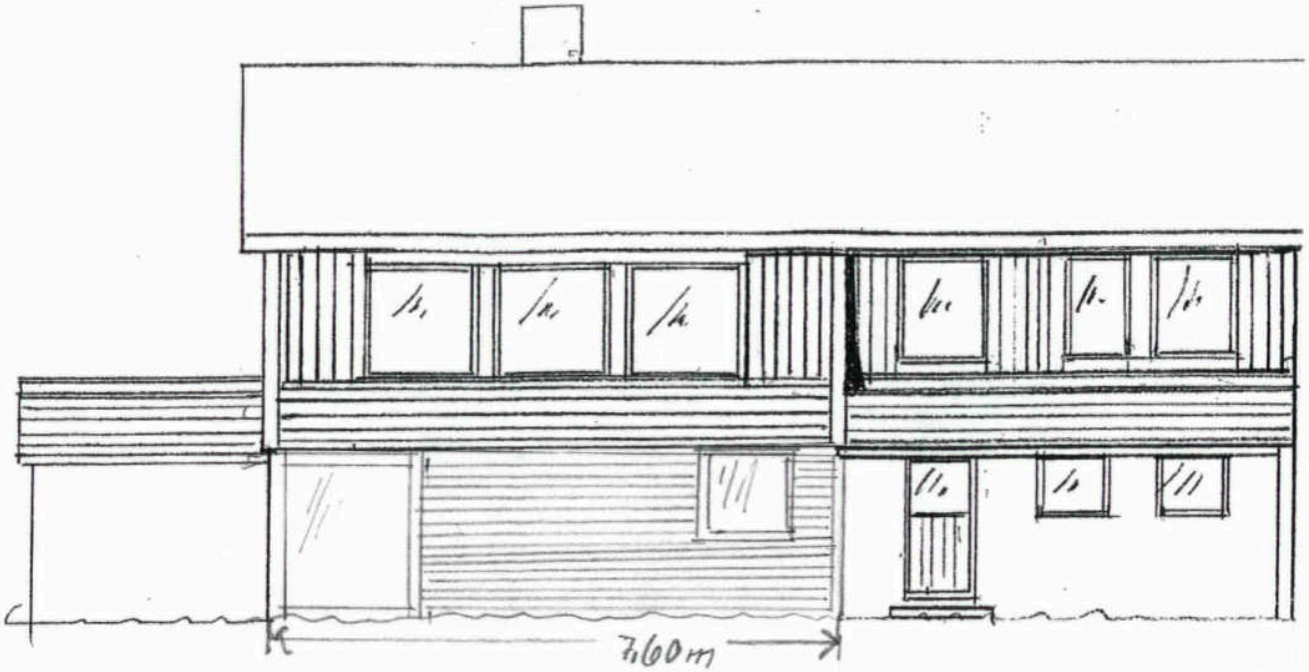
Dato 05.05.2026

Signert av *Kjell Rudi Marøy*

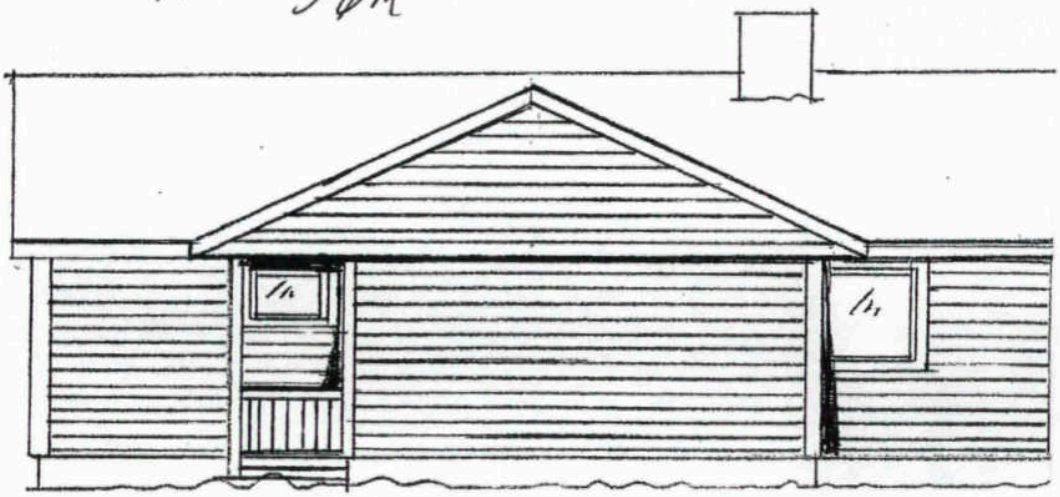
Signert av *Elin Helland*

Initialer selger:
K R
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



MOT SØR

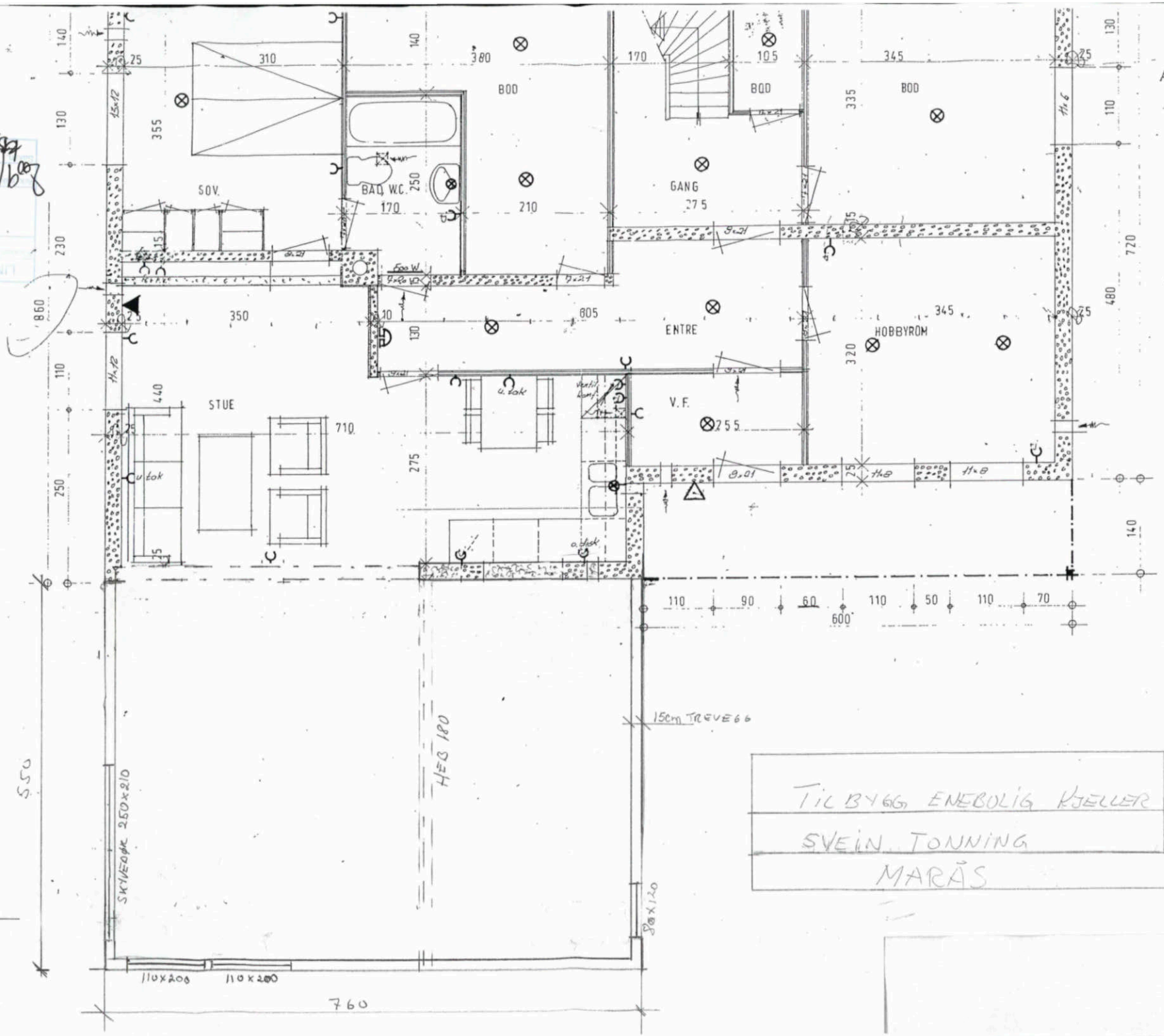


NORD

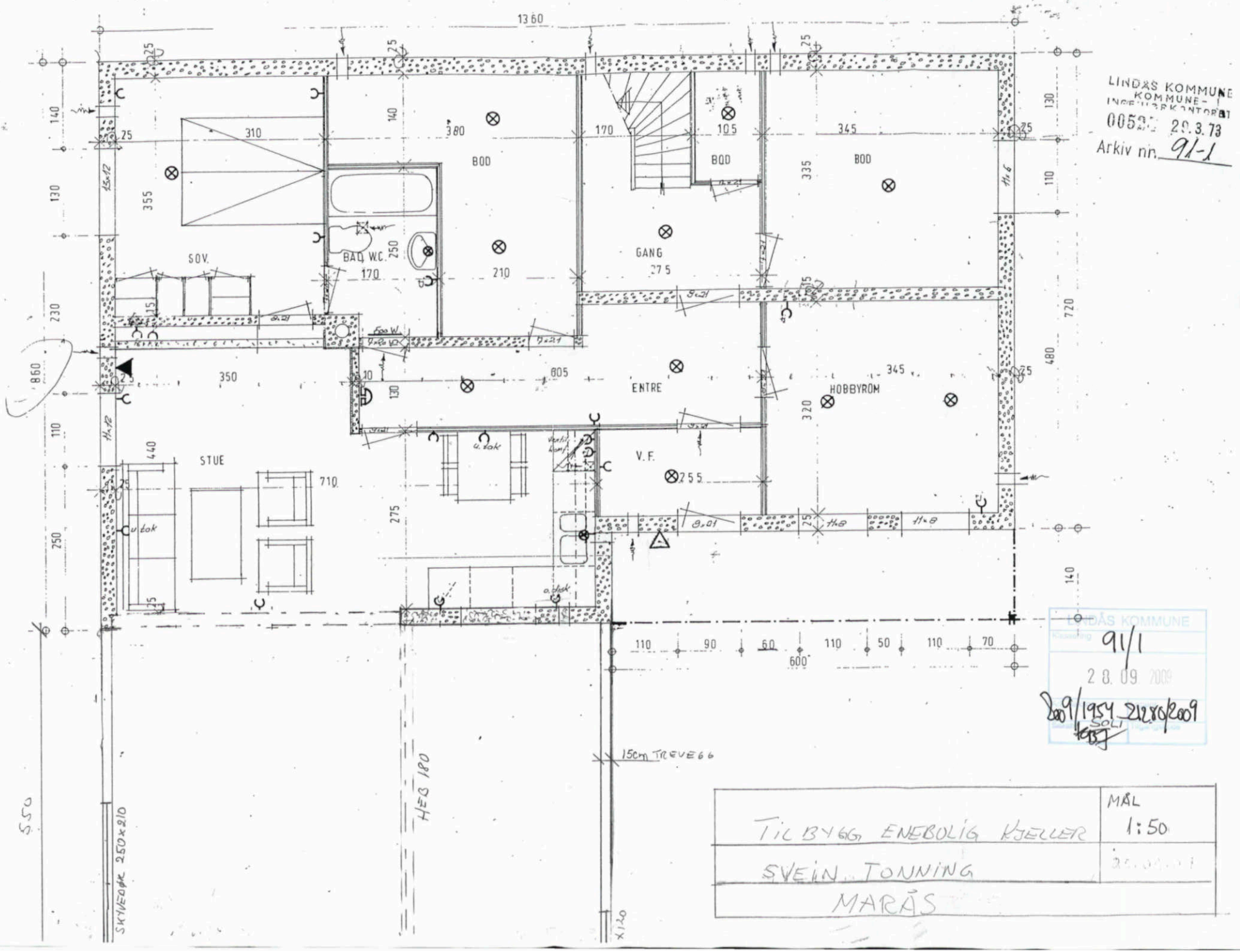
LINDÅS KOMMUNE
Klassering 91/1
28. 09 2009
209/1954 21280/209
SOLT

LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE-
INGENIØRKONTORET
0059
20.3.73
Arkiv nr. 91-1

LINDÅS KOMMUNE
28.09.2009
1/16



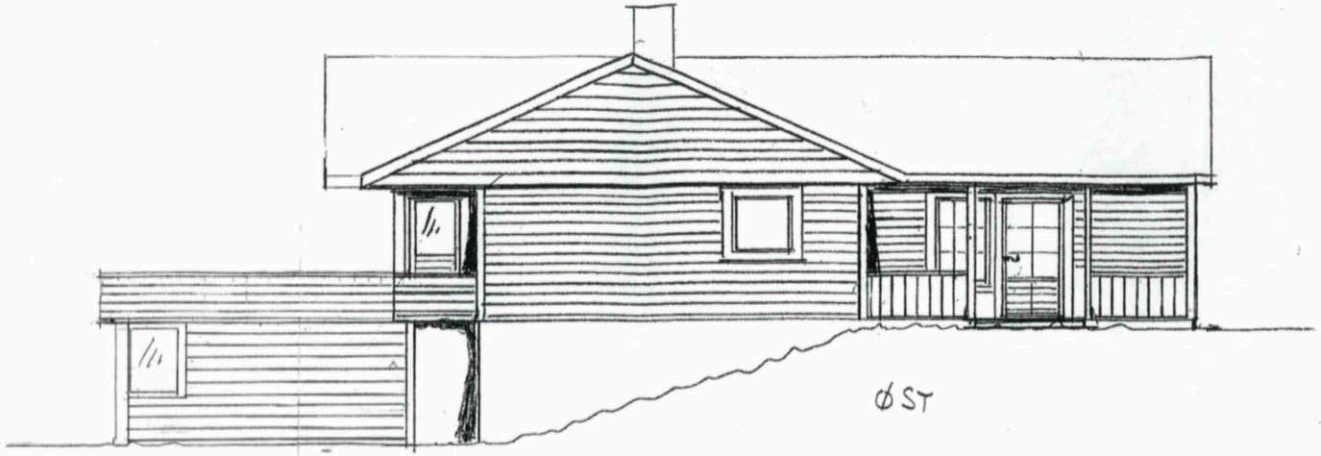
TILBYGG ENEBOLIG KJELLER	MÅL 1:50
SVEIN TONNING	
MARÅS	



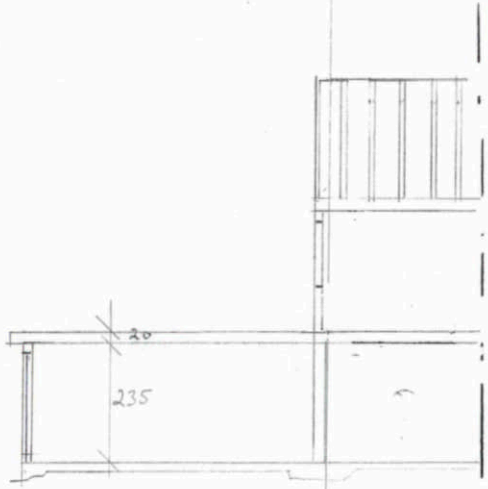
LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE-
INGENIØRKONTORET
0052: 20.3.73
Arkiv nr. 91-1

LINDÅS KOMMUNE
Byggesak
91/1
28.09.2009
2009/1954 22.10.2009
SOLI
KBJ

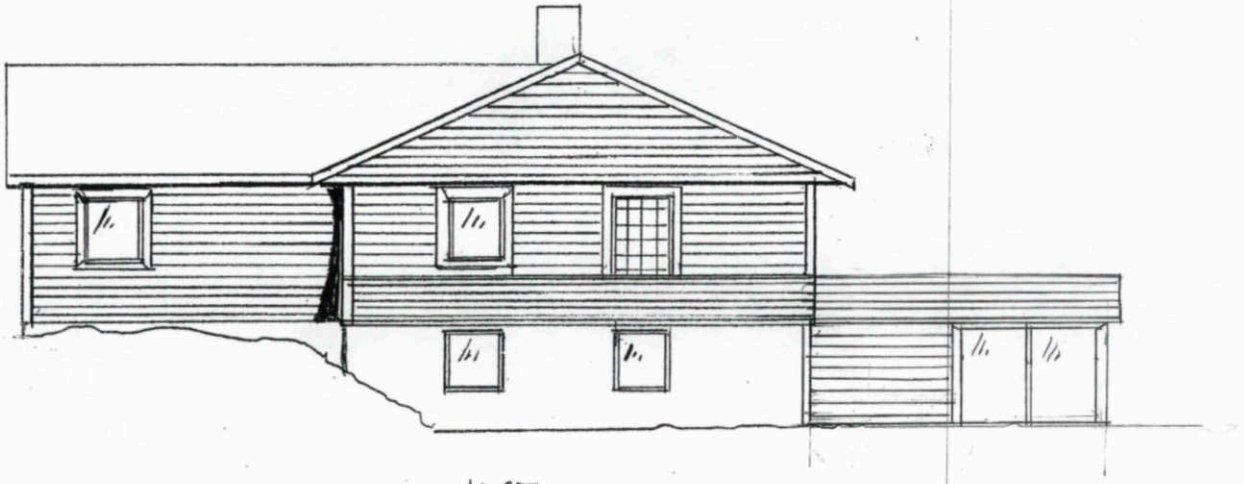
TILBYGG ENEBOLIG KJELLER	MÅL 1:50
SVEIN TONNING	
MARÅS	



ØST



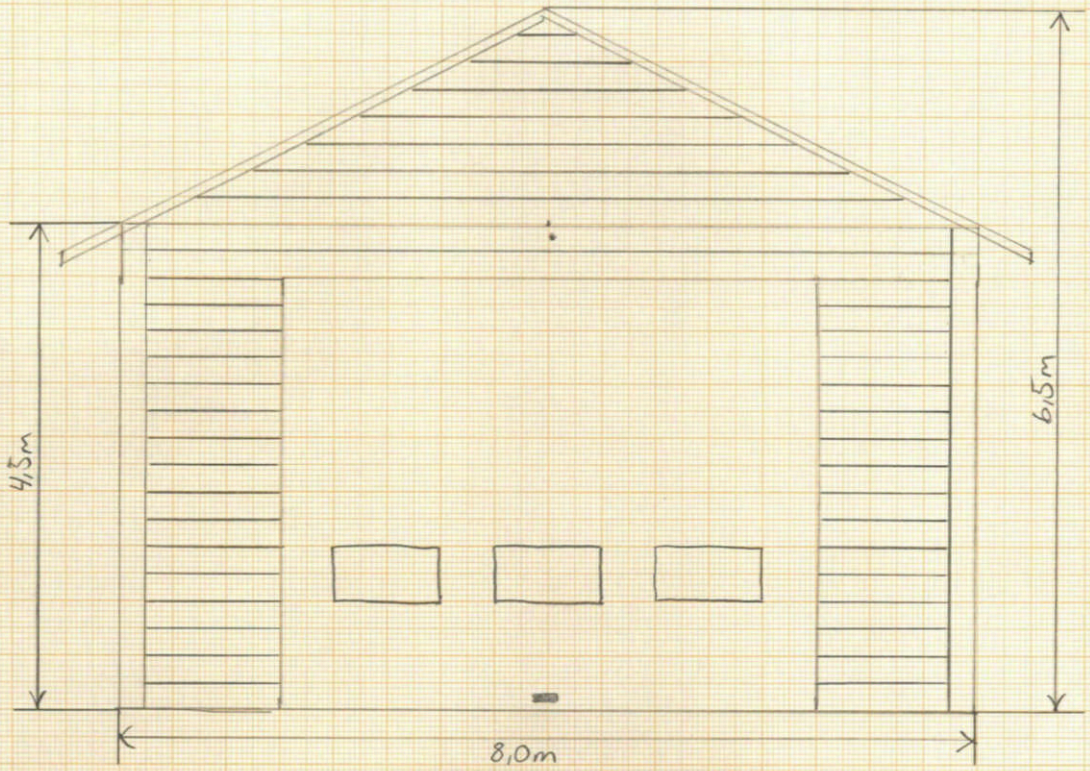
SNITT 1:100



VEST

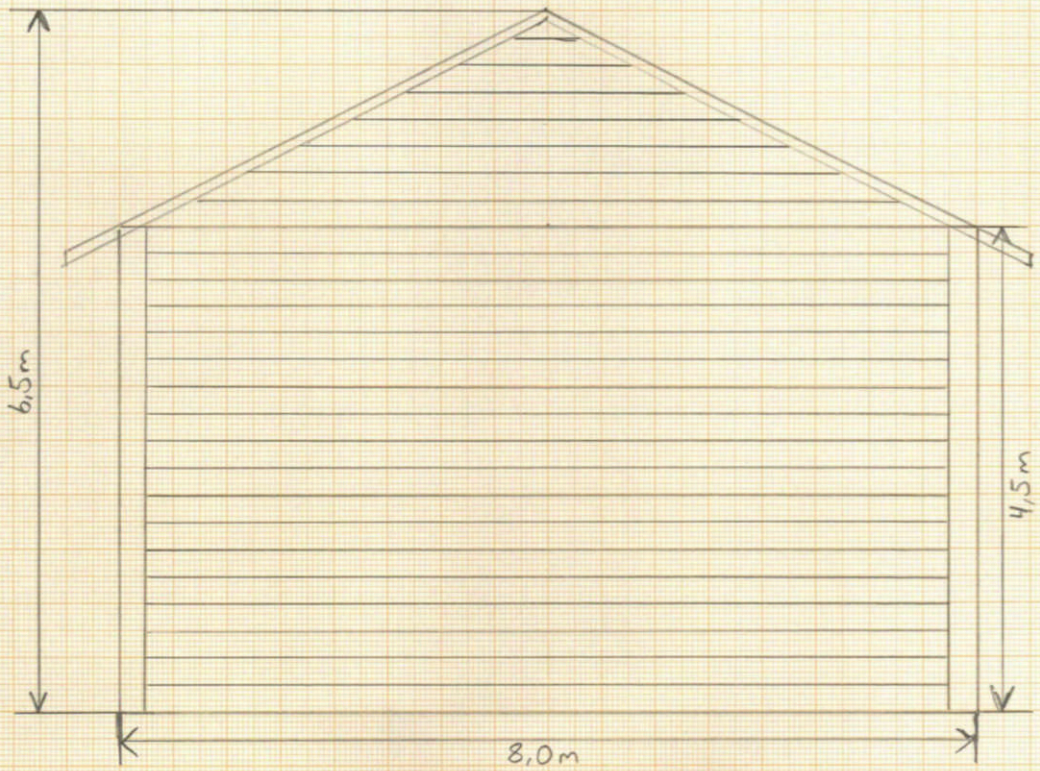
LINDÅS KOMMUNE
Registrering
91/1
28. 09. 2009
2009/1954/2280/209
SOLT

TILBYGG ENEBOLIG. FASADER	
SVEIN TONNING.	MÅL
MARÅS	1:100

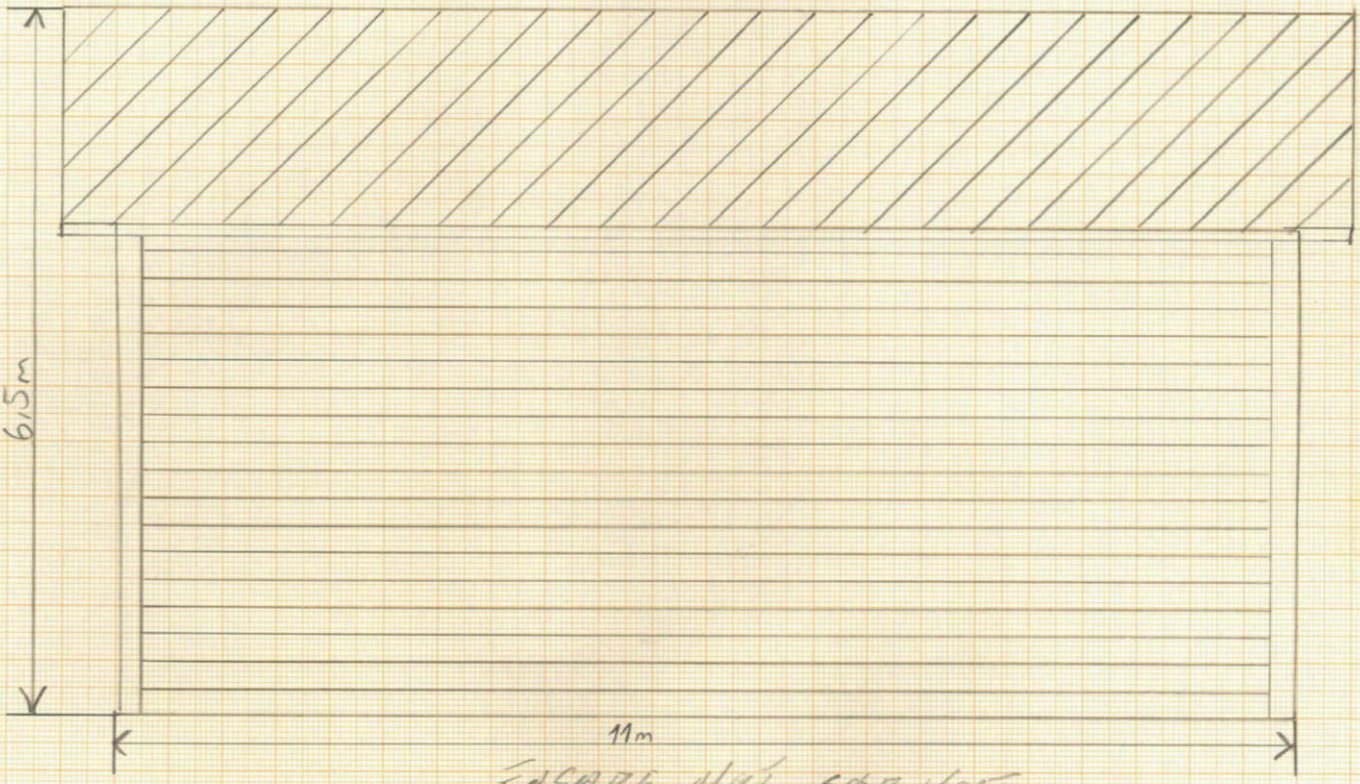


FASADE MOT SØR-ØST

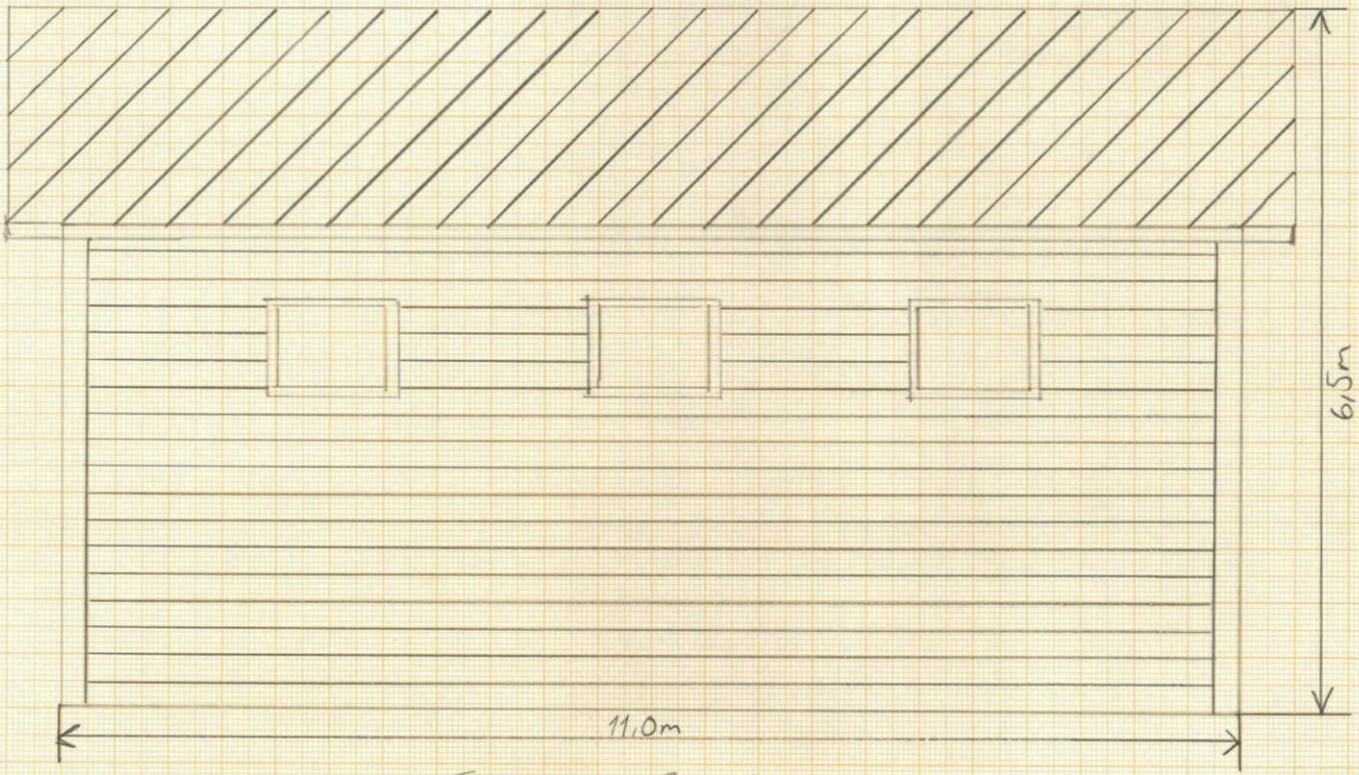
1:50



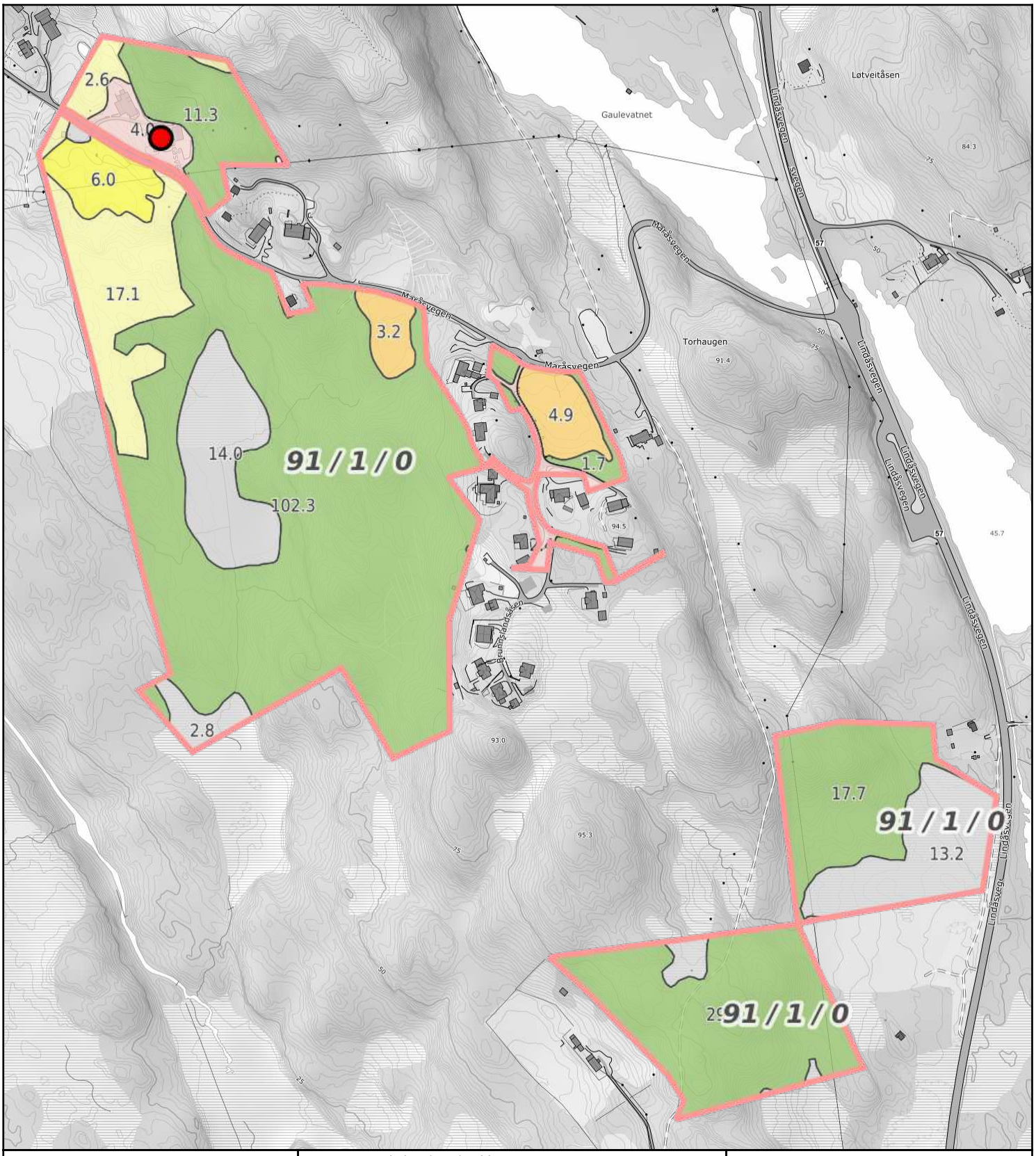
FAÇADE NORD-OUEST



FASADE MOT SØR-VEST.



FAÇADE NORD-OUEST



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.05.2026 14:02
Eiendomsdata verifisert: 06.05.2026 13:36

GÅRDSKART 4631-91/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
91/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	8.3	
≡	Overflatedyrka jord	6.0	
≡	Innmarksbeite	20.7	35.0
⅄	Produktiv skog *	164.7	164.7
	Annet markslag	32.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.7	38.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	238.4	238.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Du har søkt på: Knr.: 4631 Gnr.: 91 Bnr.: 1 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Maråsvegen 85
Gatenr:	1155
Kommune:	ALVER
Postkrets:	5955 LINDÅS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:06.05.2026 kl. 15.35

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1427919-1/200 18.10.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Omsetningstype: Fritt salg HELLAND ELIN MARØY KJELL RUDI

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1997/2227-2/51 04.04.1997	RETT TIL UTSKILT TOMT

Rettighetshaver: Inger Bente
Tonning Taule,
Frøydis Tonning,
Anne Kristin Tonning,
Helga Torill Tonning,
Ingvill Tonning,
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1838/900006-1/51 04.04.1838	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1849/900009-1/51 05.06.1849	UTSKIFTING utmark GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1849/900010-1/51 05.06.1849	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1851/900013-1/51 10.05.1851	BESTEMMELSE OM VEG
1872/900020-1/51 14.09.1872	UTSKIFTING

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1872/900021-1/51 14.09.1872	UTSKIFTING overutskifting GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1897/900509-1/51 01.02.1897	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1907/900100-1/51 07.03.1907	UTSKIFTING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1949/3076-2/51 30.08.1949	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 9
1960/3477-2/51 12.08.1960	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 11 Bestemmelse om veg
1960/3610-2/51 22.08.1960	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 12
1963/3726-2/51 05.08.1963	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 13
1973/3281-2/51 14.06.1973	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 17 Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser

	Bestemmelse om vannrett
1976/6110-2/51 27.09.1976	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 18 Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1979/918-3/51 08.02.1979	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1263 GNR: 91 BNR: 21 Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1979/5857-2/51 29.08.1979	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 22 Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1979/5859-3/51 29.08.1979	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 23 Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1981/7271-1/51 12.10.1981	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 15 Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om septiktank m.v. Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1982/213-2/51 13.01.1982	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 24 Bestemmelse om septiktank m.v.

	Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1982/1408-1/51 02.03.1982	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om brensel Rettighetshaver: Anna Tonning
1983/2248-2/51 29.03.1983	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 27 Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1983/2248-3/51 29.03.1983	ERKLÆRING/AVTALE Byggeforbud på nærmere angitt avstand
1983/3576-3/51 01.06.1983	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Byggeforbud på nærmere angitt avstand
1986/2507-2/51 02.04.1986	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 29 Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser Bestemmelse om vannrett
1990/10597-1/51 13.12.1990	ERKLÆRING/AVTALE GRENSEGANGSFORR.VED NORD-OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT, SLUTTA 28. SEPTEMBER 1990. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/7055-3/51 30.10.1991	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 31

	Best. om vann, brønn eller borhol, vannledning, septiktank, spredningsgrøfter for kloakk, kraft- og tlf.ledning alt nærm. omtalt i skjøte.
2001/1646-2/51 27.02.2001	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 30 Føresegn om vass-/kloakkleidning
2001/8284-3/51 08.11.2001	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 33 Bestemmelse om å føre nødvendige kabler og ledninger i forbindelse med vann, strøm, avløp og kloakk.
2002/7702-2/51 27.09.2002	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 33 vegrett på overnevnte veg til tomter som i fremtiden blir fradelt fra gnr. 91 bnr. 33
2005/7760-3/51 02.09.2005	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 38 RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 40
2016/500761-1/200 06.06.2016	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 47
2016/500779-1/200 06.06.2016	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 19
2018/935279-1/200 25.06.2018 21:00	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 47 Bestemmelse om avløp/overløpsvann

	Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2018/935279-2/200 25.06.2018 21:00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 47

GRUNNDATA

904673-1/51	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1852/900002-1/51 15.05.1852	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 4
1878/900027-1/51 05.11.1878	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 2
1949/3076-1/51 30.08.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 9
1950/4234-1/51 10.11.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 10
1960/3477-1/51 12.08.1960	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 11
1960/3610-1/51 22.08.1960	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 12
1963/3726-1/51 05.08.1963	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 13
1972/6223-1/51 20.07.1972	REGISTRERING AV GRUNN

	Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 15
1972/6224-1/51 20.07.1972	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 16
1973/2018-1/51 12.04.1973	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 17
1976/5042-1/51 12.08.1976	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 18
1976/5043-1/51 12.08.1976	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 19
1979/917-1/51 08.02.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1263 GNR: 91 BNR: 21
1979/5856-1/51 29.08.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 22
1979/5858-1/51 29.08.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 23
1981/9021-1/51 17.12.1981	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 24
1983/1644-1/51 03.03.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 27
1983/3518-1/51 30.05.1983	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 28
1985/1934-1/51 15.03.1985	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 26

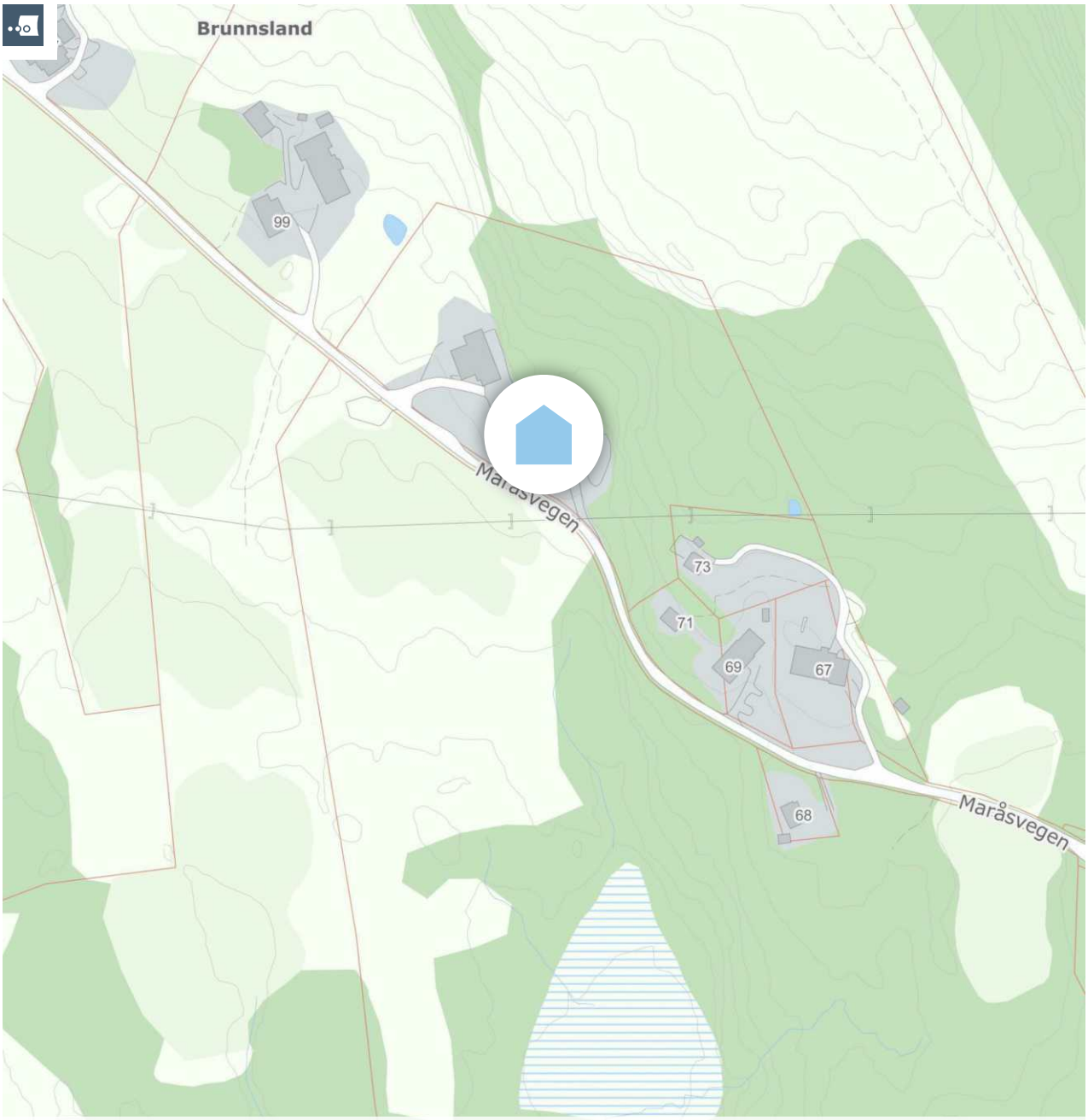
1985/5340-1/51 22.07.1985	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 29
1991/5492-1/51 28.08.1991	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 31 Areal: 1.053 m2
1999/2365-1/51 23.04.1999	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 30
2001/8281-1/51 08.11.2001	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 33
2003/1508-2/51 26.02.2003	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/2519-2/51 03.04.2003	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2007/880461-1/200 31.10.2007	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 42
2008/1027123-1/200 22.12.2008	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 43
2010/404617-1/200 04.06.2010	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 44
2016/458762-1/200 25.05.2016	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 47
2020/341922-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 1263 GNR: 91 BNR: 1

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1973/3281-3/51 14.06.1973	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 17 Bestemmelse om vedlikehold Med flere bestemmelser
1976/7326-1/51 17.11.1976	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 19
1999/7313-3/51 10.11.1999	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 30
2001/1646-3/51 27.02.2001	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 30
2001/8284-2/51 08.11.2001	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 33
2002/7702-3/51 27.09.2002	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 91 BNR: 33 vegrett på overnevnte veg til tomter som i fremtiden blir gradelt fra gnr. 91 bnr. 33



Meglers verdivurdering

MARÅSVEGEN 85

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 09.02.2026

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

Maråsvegen 85, 5955 LINDÅS

Landbruk på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 91 BNR 1 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS SKODVIN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	16 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	300 m²	490 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					238,4 daa	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Landbrukseiendom med solrik og fin beliggenhet på Maråsi Alver. Eiendommen består av bolighus med utleie, dobbel garasje, og løe/driftsbygning. Overbygget uteområde i tilknytning til driftsbygning, samt overbygg på beite. Driftsbygningen er innredet med 4 stall bokser + to mindre, samt øvre etasje for lagring/festlokale. Bolighuset går over 2 plan med utleiedel i underetasjen. Dobbel garasje på 90 kvm med loft. Eiendommen er totalt 238 mål og det meste av arealet ligger rundt bolighuset. To parseller på Skodvin. Boligen har sørvestvendt beliggenhet med fin utsikt over nærområdet. Kort vei til skoler og barnehage. Butikksenter på Lindås ca.10 minutter kjøring. Til nærbutikken på Hundvin tar det ca. 5 minutter, 20 min til Knarvik eller 45 min til Bergen. Anslått verdi i dagens marked kr.4 900 000,- til 5 100 000,-.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.06.2018	07.07.2018	18.10.2018	4 250 000	4 400 000	0	4 400 000	
28.06.2010		28.06.2010	-	3 000 000	-	3 000 000	1
04.04.1997		04.04.1997	-	470 000	-	470 000	1
23.12.1987		23.12.1987	-	460 000	-	460 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Maråsvegen 85

SKOLER

Skodvin Montessoriskule (1-7 kl.) 67 elever, 5 klasser	3 min 2.1 km
Lindås barneskule (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	9 min 7.7 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	8 min 7 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	19 min 20.5 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	22 min 21.4 km

SPORT

Lindås idrettspark	7 min
Vabø ballbane	8 min
Unik Helse	8 min
MOVA Lindås	8 min

VARER/TJENESTER

Lindås Senter	8 min
Knarvik Senter	22 min
Apotek 1 Lindås	8 min
Knarvik Vinmonopol	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torvena Linje 304, 330	11 min 0.9 km
Bergen Flesland	1 t 2 min

BARNEHAGER

Hundvin naturbarnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 4.2 km
Natås barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 5.4 km
Lindås barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 6.3 km

DAGLIGVARE

Joker Hundvin	5 min
Rema 1000 Lindås	8 min

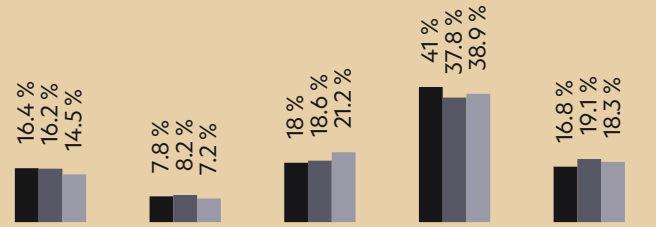
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

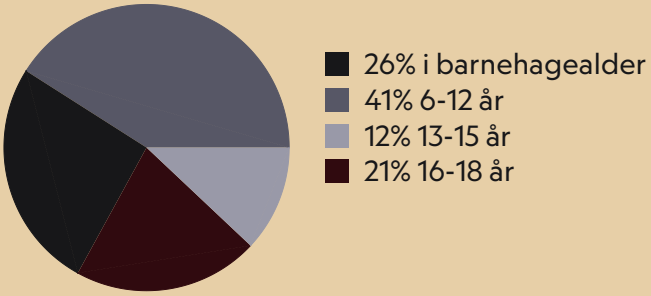
Joker Hundvin	5 min
Rema 1000 Lindås	8 min

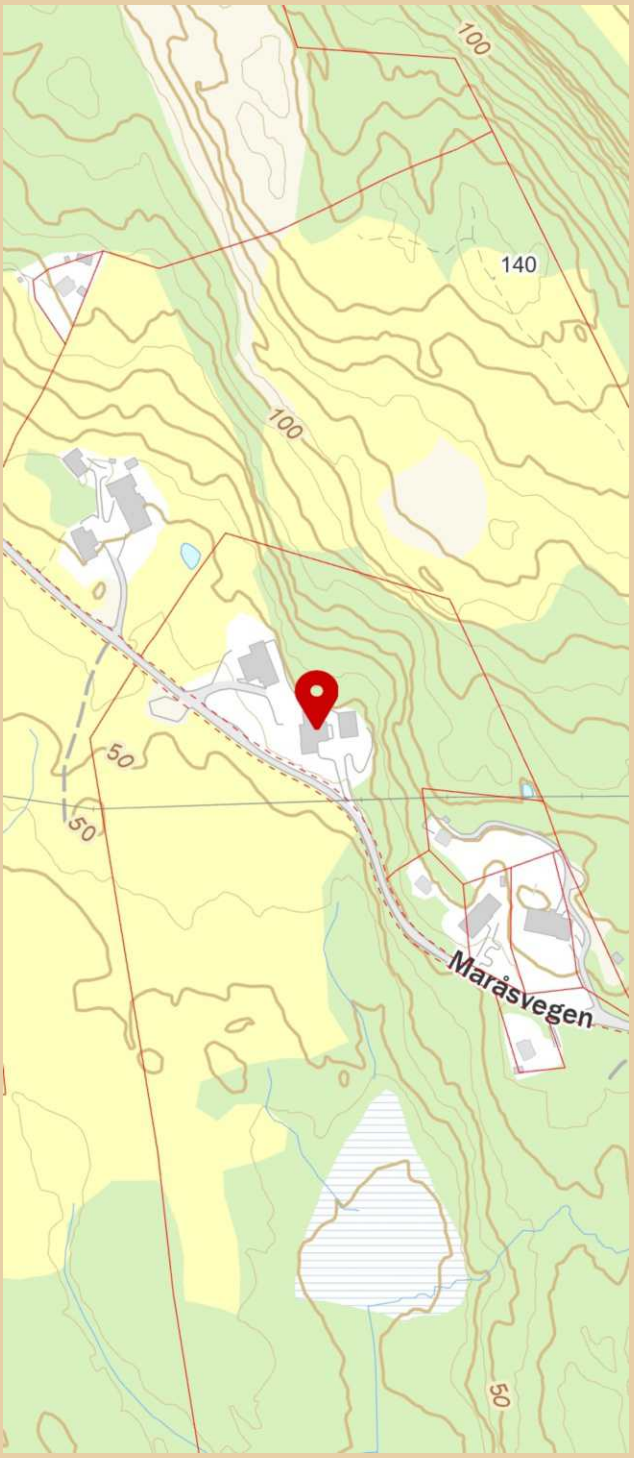
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skodvin	423	176
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Maråsvegen 85, 5955 Lindås
Gnr. 91, Bnr. 1, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260035

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.
