PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

AUSTRHEIM 41

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Austrheim 41, 5943 AUSTRHEIM

AUSTRHEIM kommune

gnr. 156, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1608 **Eiendomsverdi ref nr:** DO2130

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

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

Enebolig over 3 plan.

Datidens byggeskikk tilfredsstiller ikke dagens strenge lovkrav til utførelse.

Behov for rehabilitering/ oppgradering utvendig og innvendig.

Rømningsstige fra loft.

Deler av kjeller var tidligere postkontor

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget/ sameiet sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer, ytterdør, etasjeskille) er det satt tilstandsgrad, TG).
Det anbefales alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Det gjøres oppmerksom på at del av separat, dobbel garasje ikke ble befart, da det ble opplyst på befaringen at nevnt garasje ikke skulle følge salget. Den følger imidlertid salget. Informasjon som er lagt inn i rapporten, er skrevet i samråd med eier.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Yttertak, tekket med dråpeformet skiferstein og takshingel med dråpeskiferform på tilbygg. Takshingel er lagt grunnet lav takvinkel på tilbygg.

Takrenner og nedløp i plast.
Liggende, enkelfalset trekledning.
Lufting i topp av kledning og det er montert fluenetting i luftespalter.
Sperretakkonstruksjon bygget som valmet takkonstruksjon med bærende undertak (taktro).
Gangbart gulv (tregulv).
Gjennomgående lufting i 2 av takflatene.
Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått med aluminium, utvendig.
På utsiden har værutsatte vinduer metallbeslag over vannbrett/ vanneser. Beslaget går inn bak kledningsbord over vannbrett. Konstruksjonen får god beskyttelse, og man unngår vanninntrengning mellom vannbrett og kledning, noe som lettere kan inntreffe uten beslag.
Ytterdør i trevirke (Diplomat). 2 små isolerte glassfelt.
Terrassedør med utgang fra soverom.
Utgang til terrasse, 32,81 m², over garasje.

Fra stue er det utgang til terrasse, 32,81m²,med PVC-takmembran (sarnafil) på betongdekke over garasje.
Utførelsen fremstår funksjonell, men dett er ikke bekreftet avslutningsdetlajer, ref. takmembranen.

Terrassebord som dekke ved hovedinngang.
8,89 m², ved hovedinngang.
Overbygg ved ytterdør. Vindu med isolerglass i trekarmer fra 2009, i vegg, overbygg.
Hvor mye membranoppbrett opp langs vegg er ikke bekreftet, og det er valgt å ikke sette tilstandsgrad.
Tretrapp ved hovedinngang.
Begynnende dårlig trevirke på rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Belegg med flisemønster i gang med skyvedører med speilfelt mot garderobedel, og toalettrom.
Parkett på øvrige gulv.
Varmekabler i gang, toalettrom og bad/ vaskerom.
Veggplater/ panelplater.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Normal bruksslitasje.
Hovedetasje:Trebjelkelag mellom etasjene.
Tilbygg: gang/ garderobe og toalettrom: betong. Åpent under som en krypkjeller.

Loft: trebjelkelag.
15 mm gjennom etasjen.
Vedfyrt ovn i stue.
Pipe over tak med pipebeslag.
Synlige betongvegger i kjeller.
Kjellerrom under terreng med synlige betongvegger og betonggulv. Konstruksjonen er fra fra byggeåret 1952. Slike konstruksjoner har normalt begrenset fuktsikring etter dagens standard, og det kan forekomme fuktvandring gjennom konstruksjonene. Forholdet vurderes som normalt for byggets alder.
Malte tretrapper.
Hovedetasje: Glatte, formpressede innerdører.

Beskrivelse av eiendommen

Dørene åpner og lukker fint.
Kjellerstue.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Baderomsplater på vegger.
Gulvbelegg ført opp langs vegger, bak dørlistverk og ca. 25 mm under dørterskel.
Ca. 35 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall i dusjsone.
Plastsluk. Gulvbelegg klemt under synlig klemring.
Håndvask med underskap. Sideskap. Speil og belysning med stikkontakt over vask-
Vegghengt wc, dusjhjørne med vendbar dusjvegg i glass (en glassdør til dusjen står i kjeller).
Opplegg for vaskemaskin med dobbel stikkontakt over.
Skuffeinnredning.
Elektrisk ventilasjonsavtrekk (Pax) i himling.
Tilluft under dør.
Ikke aktuelt med hulltaking da relevante vegger er yttervegger.

Vaskerom/ vaskekjeller.
Betonggulv.
35 mm fall fra dør til nedsenkning ved støpejernsluk.
Betong, plater og trepanel på vegger.
Lufteventil i vegg.
Synlige bjelker i himling. Det er ikke isolert mellom vaskerom og overetasje.
Rommet er innredet med skyllekum i plast. Dobbel stikkontak.
Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i vegg. Åpningsvindu, varmtvannstank. Synlig rørføring.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter. Åpen løsning mot stue.
Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum. 3 doble stikkontakter over benkeplater.
Belysning under overskap i området ved kjøkkenvask: 3 av 15 lysspotter virket. Noen lysspotter slo seg av. Bør sjekkes av elektriker.
På andre siden virket alle 6 lysspottene undet overskapene.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin (defekt, se eget punkt for tilstandsvurdering), integrert kombiskap (kjøl/ frys).
Parkett på gulv.
Platehimling med tradisjonell belysning. Åpningsvindu.

Normal bruksslitasje på kjøkken (se egen vurdering av benkeplater ved kjøkkenvask og mot kombiskap).

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

SPESIALROM

Gå til side

Belegg med flisemønster på gulv. Varmekabler i gulv.
Veggplater og platehimling med tradisjonell belysning og elektrisk avtrekk (Pax). Tilluft under dør.

Åpningsvindu i vegg.
Toalettrommet er innredet med vegghengt wc, håndvask med underskap. Speil og belysning med stikkontakt over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rørskap/ fordelerskap, innfelt i vegg på bad/ vaskerom.
plastrør.
Drenshull nede på vegg under skapet.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon.
Fujitsu varmepumpe, i stue.
Aggregat, utside yttervegg under varmepumpen.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Oso varmtvannstank, ca. 200 liter, montert i vaskekjeller/ vaskerom.
Sikringsskap montert i gang ved ytterdør.
Automatsikringer.
Antall sikringer stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Pukk langs grunnmur.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan

Beskrivelse av eiendommen

være spesielt utsatt.
Grunnmur i betong.
Nyere grunnmur under tilbygg.
Forstøtningsmurer i betong.
Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.
Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

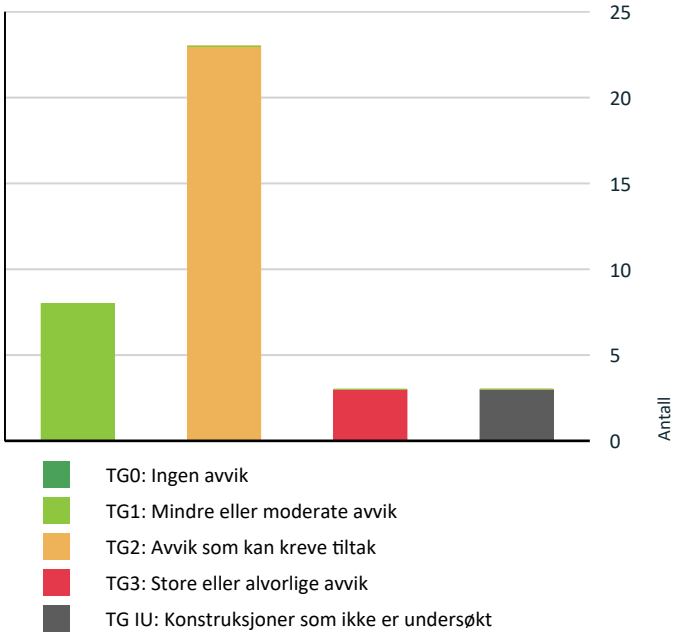
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

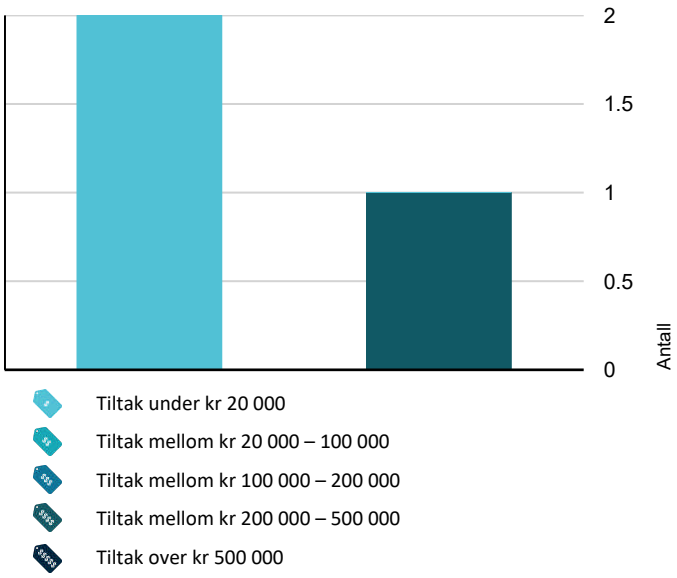
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1 - 2	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ vaskekjeller. > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Dører - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 1	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak, tekket med dråpeformet skiferstein og takshingel med dråpeskiferform på tilbygg. Takshingel er lagt grunnet lav takvinkel på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Taktekking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller

Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn mot pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende snøfangere og stigetrinn mot pipe medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras fra taket. Dette kan skade personer, underliggende konstruksjoner og installasjoner. Manglende stigetrinn/adkomst til pipe reduserer også sikkerheten ved tilsyn, feiing og vedlikehold av skorstein og takflater.

Det vil være naturlig å skifte takrenner/ nedløp, montere snøfangere og stigetrinn mot pipe, samtidig som resten av taktekkingen skiftes.





Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, enkelfalset trekledning.
Lufting i topp av kledning og det er montert fluenetting i luftespalter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold må påregnes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretakkonstruksjon bygget som valmet takkonstruksjon med bærende undertak (taktro).
Gangbart gulv (tregulv).
Gjennomgående lufting i 2 av takflatene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold må alltid påregnes.



Tilkomst til kaldloft via stige.





Rør på loft må sjekkes for asbest (egne regler for behandling av denne type avfall.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i undertak nærme pipen.
Gukt utslag (forhøyede fuktverdier).

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått med aluminium, utvendig. På utsiden har værutsatte vinduer metallbeslag over vannbrett/ vanneser. Beslaget går inn bak kledningsbord over vannbrett. Konstruksjonen får god beskyttelse, og man unngår vanninntrengning mellom vannbrett og kledning, noe som lettere kan inntreffe uten beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Begynnende dårlig trevirke på listverk, f.eks. på loft.
Fuktmåling på tilsetning/ foring. Det ble ikke registrert fukt ved måling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.

Løpende vedlikehold må alltid påregnes. Dette kan være å behandle begynnende dårlig trevirke.



Åpningsvindu på kjøkken, fra 2009.



Stuevindu og terrasedør med utgang fra stue



Åpningsvindu på bad/ vaskerom.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke (Diplomat). 2 små isolerte glassfelt.
Terrassedør med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

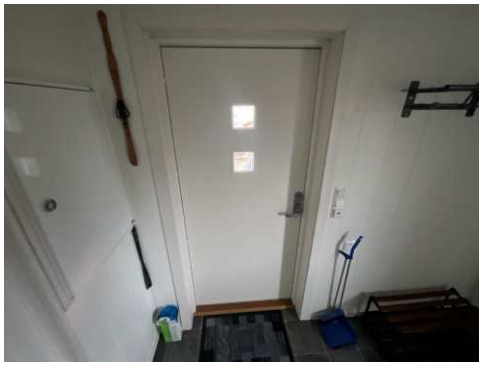
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen annet enn å justere døren.



Tilstandsrapport



Slark mellom dør og karm; liten lysåpning, sett fra innsiden.



Terrassedør med utgang fra soverom.



Ytterdør er beskyttet av overbygg.



Altandør med utgang fra soverom.



Svelling på dørblad.



Branndør til garasje fra kjeller. Døren lager lyd når den lukkes. Åpner, lukker og låser fint.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Branndør til garasje fra kjeller. Døren lager lyd når den lukkes. Åpner, lukker og låser fint.

TG IU Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Skyvedør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med metall. Døren var låst (representant for eier fant ikke nøkkel, befaringsdagen).

Tilstandsrapport



Skyvedør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med metall.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse, 32,81 m², over garasje.

Fra stue er det utgang til terrasse, 32,81m²,med PVC-takmembran (sarnafil) på betongdekke over garasje.
Utførelsen fremstår funksjonell, men dett er ikke bekreftet avslutningsdetlajer, ref. takmembranen.

Terrassebord som dekke ved hovedinngang.
8,89 m², ved hovedinngang.
Overbygg ved ytterdør. Vindu med isolerglass i trekarmer fra 2009, i vegg, overbygg.
Hvor mye membranoppbrett opp langs vegg er ikke bekreftet, og det er valgt å ikke sette tilstandsgrad.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse7,68 m² med tilkomst fra soverom, hovedetasje.
Rekkverk: 91 cm.
Terrassebord som dekke.
Beslag mellom terrasse og nederste kledningdbord.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes.
Dettte inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ved hovedinngang.
Begynnende dårlig trevirke på rekkverk.



Utvendig trapp ved hovedinngang.

Tilstandsrapport



Trapp med tilkomst fra terrasse, soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Belegg med flisemønster i gang med skyvedører med speilfelt mot garderobedel, og toalettrom.
Parkett på øvrige gulv.
Varmekabler i gang, toalettrom og bad/ vaskerom.
Veggplater/ panelplater.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Normal bruksslitasje.







Overflater - 1

Beskrivelse

Loft: Belegg i gang og på 2 soverom.
Tregulv på 2 soverom
Platevegger belagt med tapet og strie.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.

Kjeller: Betonggulv. Oppforet gulv i «kjellerstue», og oppforet betongstøp i tidligere bad.
Betongvegger, stedvis påforede vegger.
Synlig saltutslag på betongvegger (fuktvandring).



Overflate, soverom.



Vaskerom: Saltutslag på vegg som tilsøter terreng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedetasje:Trebjelkelag mellom etasjene.
Tilbygg: gang/ garderobe og toalettrom: betong. Åpent under som en krypkjeller.

Loft: trebjelkelag.
15 mm gjennom etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

15 mm høydeforskjell gjennom soverom i hovedetasjen.

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

TG 2 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse
Feieluker.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Tidligere ildsted.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Vedfyrt ovn i stue.
Pipe over tak med pipebeslag.







Teglsteinspipe.



Skjev pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Synlige betongvegger i kjeller.
Kjellerrom under terreng med synlige betongvegger og betonggulv. Konstruksjonen er fra fra byggeåret 1952. Slike konstruksjoner har normalt begrenset fuktsikring etter dagens standard, og det kan forekomme fuktvandring gjennom konstruksjonene. Forholdet vurderes som normalt for byggets alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Saltutslag på betongvegger i kjeller bekrefter fuktvandring gjennom betongveggene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefales å ha betongvegger fri for påforinger. Påforingsvegger under terreng er forbundet med risiko (risikokonstruksjon) grunnet fukt/ kondens og fare for fukt/ råte i konstruksjonen.
Ved å ha veggene (betong/ lecavegger) «fri», vil dette bidra til en «sunnere» og luftig løsning.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper.



Trapp til loft.



Trapp til kjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedetasje: Glatte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.



Dør til bad/ vaskerom og til gang fra soverom.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Loft: Finérdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Dør mellom soverom og gang tar i dørterskel.

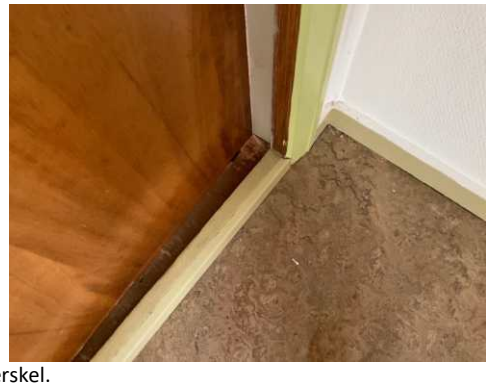
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å justere dør.
Konsekvenser av å ikke justere innerdør er økende slitasje, dårlig funksjon, og mulig skade på både dør, karm og gulv.



Dører til soverom på loft. Tilkomst til kryploft fra gang.



Dlr tar i terskel.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjellerstue.

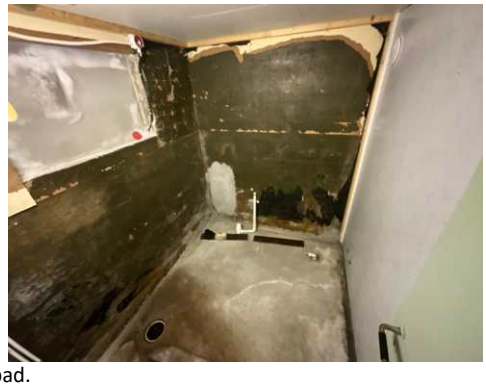
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktutslag ved måling på vegg og i oppforet gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å «ribbe» rommet og øvrige påforingsvegger inn til betongen, for å «lufte» konstruksjonen og få en oversikt over fuktutfordringer. Estimert beløp gjelder riving og bortkjøring av avfall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tidligere bad.



Saltutslag på betong tdligere vindu:



Vegghjørne, kjellerstue: fuktutslag ved måling.



Oppforet gulv, «kjellerstue»: forhøyede fuktverdier.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Fukt har trukket inn i platekanten nede på baderomsplater i dusjsonen.
Begynnende svelling/ råtefare.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å legge ny våtromssilikon langs hele kanten.
Hvis skaden utvikler seg, må det monteres nye plater.



Bilde fra befaringen.



Eier har tatt bilde av dusjsone etter vask på bad/ dusjsone.

Tilstandsrapport



Eier har tatt bilde av dusjsone etter vask på bad/ dusjsone.



Sprekker i skjøt, ref. gulvbelegg.



Eier har tatt bilde av dusjsone etter vask på bad/ dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM



Merker på belegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg ført opp langs vegger, bak dørlistverk og ca. 25 mm under dørterskel.
Ca. 35 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Noe stramt belegg ved dør til høyre (sett fra baderom).
Slitasje nede på baderomsplater i dusjsonen.
Sprekker i skjøtet gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men bad/ vaskerom er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

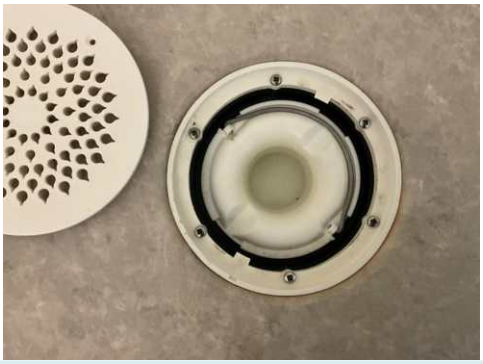
Plastsluk. Gulvbelegg klemt under synlig klemring.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Sideskap. Speil og belysning med stikkontakt over vask-
Vegghengt wc, dusjhjørne med vendbar dusjvegg i glass (en glassdør til dusjen står i kjeller).
Opplegg for vaskemaskin med dobbel stikkontakt over.
Skuffeinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at dusjdør ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere dusjdør.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk ventilasjonsavtrekk (Pax) i himling.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke aktuelt med hulltaking da relevante vegger er yttervegger.

KJELLER > VASKEROM/ VASKEKJELLER.

TG 3 Generell

Beskrivelse

Betonggulv.
35 mm fall fra dør til nedsenkning ved støpejernsluk.
Betong, plater og trepanel på vegger.
Lufteventil i vegg.
Synlige bjelker i himling. Det er ikke isolert mellom vaskerom og overetasje.
Rommet er innredet med skyllekum i plast. Dobbel stikkontak. Opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i vegg. Åpningsvindu, varmtvannstank.
Synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning - 1 - 2

Beskrivelse

Front til oppvaskmaskin og selve oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Porøs etter vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales og skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette/ glatte fronter. Åpen løsning mot stue.
Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum.
3 doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin (defekt, se eget punkt for tilstandsvurdering), integrert kombiskap (kjøl/ frys).
Parkett på gulv.
Platehimling med tradisjonell belysning. Åpningsvindu.

Normal bruksslitasje på kjøkken (se egen vurdering av benkeplater ved kjøkkenvask og mot kombiskap).
Se elektrisk anlegg for vurdering av «lysspotteplanker» under overskap.



Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.



Lufting for mekanisk avtrekk på kjøkken.





SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg med flisemønster på gulv. Varmekabler i gulv.
Veggplater og platehimling med tradisjonell belysning og elektrisk avtrekk (Pax). Tilluft under dør.
Åpningsvindu i vegg.
Toalettrommet er innredet med vegghengt wc, håndvask med underskap. Speil og belysning med stikkontakt over vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rørskap/ fordelerskap, innfelt i vegg på bad/ vaskerom.
plastrør.
Drenshull nede på vegg under skapet.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke montert kursfortegnelse.

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

Anbefales å montere kursfortegnelse.
Kursfortegnelse er et forskriftskrav, gir sikkerhet og forenkler drift og feilsøking.


Vannuttak ved hovedinngang.


Vannuttak, yttervegg øst.


Rørskap/ fordelerskap, innfelt i vegg på bad/ vaskerom.

TG 2 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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


Røropplegg under kjøkkenvask.


Røropplegg under håndvask, bad.


Røropplegg under håndvask, toalettrom. <''

Tilstandsrapport



Røropplegg på vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon. Mangelfull lufting i hovedetasje og på loft.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.
Eventuelt å montere flere lufteluker i yttervegger i boligen.



Lufting fra soverom til kaldloft

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Fujitsu varmepumpe, i stue.
Aggregat, utside yttervegg under varmepumpen.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, ca. 200 liter, montert i vaskekjeller/ vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Plastisolasjon på kobberrør er delt ved varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport







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

Dette er et dødsbo.

Sikringsskap montert i gang ved ytterdør.
Automatsikringer.
Antall sikringer stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Kjøkken: «Lysspotteplanker» under overskap virket ikke tilfredsstillende. 3 av 15 lysspotter virket. Bør sjekkes av elektriker. På andre siden virket alle 6 lysspottene undet overskapene.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Pukk langs grunnmur.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
Nyere grunnmur under tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag, men grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.





Underside, tilbygg

Tilstandsrapport





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig.
Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk: 91 cm. på terrasse.
Dagens krav: 100 cm.
Angler håndløper i deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bodhus inndelt i to bodrom og trapp til loft. Reisverk i tre. Liggende, enkelfalset trekledning.
Skifertekket yttertak. Vinduer i bodhuset.

Vedlikehold
Bodhuset bærer preg av vedlikeholdsetterslep.
Bodhus med behov for rehabilitering.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje, 28,73 oppført i betong. Lufeluker i vegger.
Elektrisk garasjeport.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uisolert garasje med manuell garasjeport. Liggende/ stående trekledning.
Saltak hvor yttertak er tekket med metallplater.
Råteskader i kledning/ konstruksjon.
Drypplekkasjer gjennom takplater ved skruer/ pakninger.

Vedlikehold
Behov for løpende/ kontinuerlig vedlikehold som inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

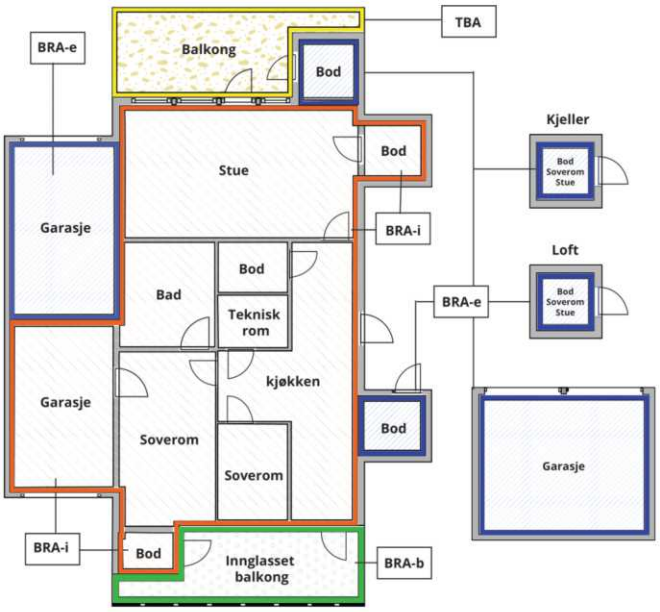
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	79			79	49
Loft	51			51	
Kjeller	48			48	
SUM	**178**				**49**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang (inkl. garderobe), toalettrom, gang 2 (inkl. trappeløp), stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Loft	Gang med garderobe (inkl trappeløp), soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang, bod, kjellerstue, vaskerom/ vaskekjeller., bod 2, annet (tidl. bad)		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje

Gang (inkl. garderobe): 11,41 hvor garderoben utgjør 2,27
Toalettrom: 2,28
Gang 2 (inkl. Trappeløp): 7,24
Stue/kjøkken: 38,50
Soverom: 11,39
Bad/vaskerom: 10,02

Loft

Gang med garderobe: 7,32 (inkl trappeløp)
Soverom: 8,16
Soverom 2: 15,23
Soverom 3: 13,41
Soverom 4: 5,68

Kjeller

Gang: 6,76
Bod: 7,44
Kjellerstue: 13,22
Vaskerom/ vaskekjeller: 14,51
Bod 2: 1,01
Annet: 3,39 (tidl. bad)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje: 12,69 m².
Dyp «hylle» i bakkant av garasjen 2,16 m² (ikke målbart, refl takstbransjens måleregler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	47	131
Bod	0	0
Garasje	0	29
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4632 AUSTRHEIM	156	67		0	1065.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austrheim 41

Hjemmelshaver
Askvik Rigmor Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Austrheim kommune i Vestland fylke, et kystnært og naturskjønt område nord for Bergen. Kommunen består av et øysamfunn med kort avstand til sjø, og er kjent for sitt åpne kystlandskap, gode solforhold og rolige omgivelser.
Boligen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjø, turterreng og gode friluftsmuligheter. Området er preget av spredt bebyggelse og gir en landlig og skjermet atmosfære. Samtidig er det relativt kort avstand til kommunesenteret Åråsmed dagligvare, skole og øvrige servicetilbud.
Austrheim har god veiforbindelse til Bergensregionen, og området kombinerer det rolige kystlivet med tilgang til arbeidsplasser blant annet knyttet til Mongstad-området.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Kupert tomt delvis planert/ opparbeidet med grøntområder/ beplantninger.
Gode sol- og utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	
3	19.03.2026	
4	20.03.2026	
5	20.03.2026	
6	20.03.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195260037

Selger 1 navn
Terje Ludvigsen

Gateadresse
Austrheim 41

Poststed	Postnr
AUSTRHEIM	5943

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Rigmor Irene Askvik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ludvig og Randi Ludvigsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260037

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Ludvigsen	6b45ad1d628f0a816c87e b1c708ddac9814509c9	19.03.2026 12:00:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260037

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

Austrheim 41

SKOLER

Åràs skule (1-10 kl.) 268 elever, 14 klasser	4 min 2.8 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	6 min 3.7 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	35 min 34.7 km

SPORT

Austrheim balløkke	16 min
Austrheim stadion gressbane	20 min
MOVA Austrheim	5 min
MOVA Manger	19 min

VARER/TJENESTER

Lindås Senter	25 min
Apotek 1 Austrheim	5 min
Radøy Vinmonopol	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Austrheim kyrkje Linje 324, 326, 327, 328, 330	6 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 18 min

BARNEHAGER

Austrheim kystbarnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 3.2 km
Kaland barnehage (1-5 år) 40 barn	15 min 12.7 km
Bø barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 13.4 km

DAGLIGVARE

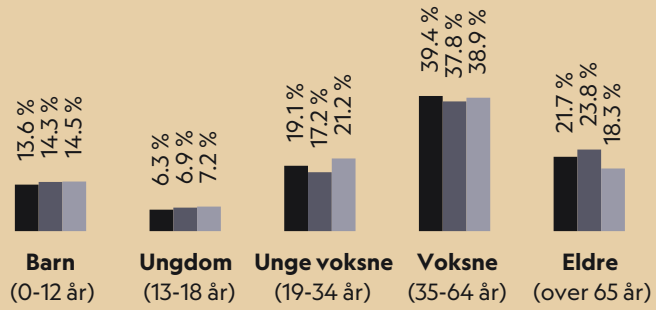
Coop Extra Mastrevik	5 min
Bunnpris Bøvågen	14 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

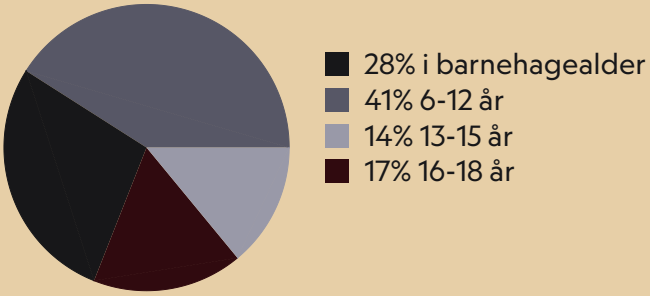
Coop Extra Mastrevik	5 min
Bunnpris Bøvågen	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Austrheim	384	188
Kommune: Austrheim	2 889	1 498
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



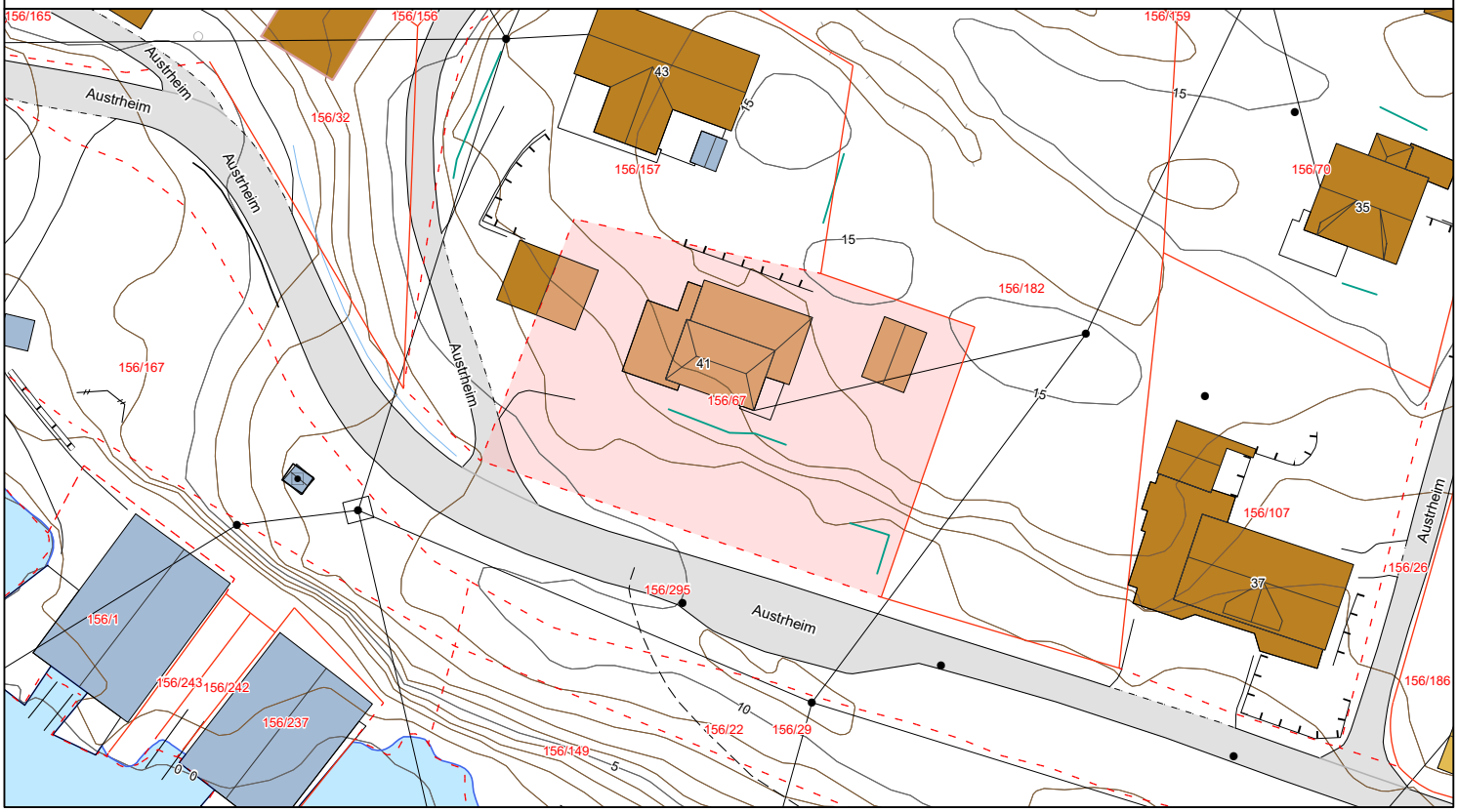


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adresse: **Austrheim 41, 5943 Austrheim**
Gnr/Bnr: **4632/156/67/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1066 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026



Matrikkelkart

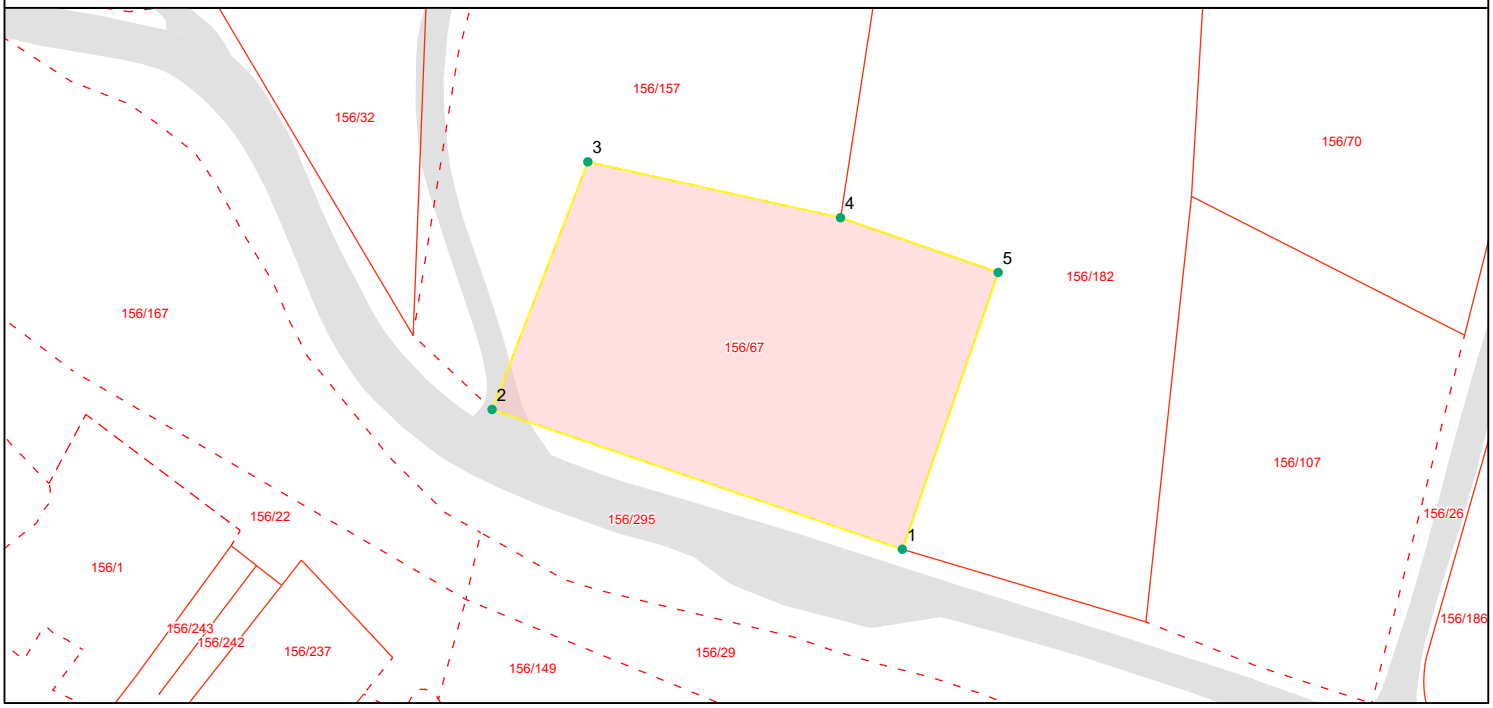
Adresse: **Austrheim 41, 5943 Austrheim**
Gnr/Bnr: **4632/156/67/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1066 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1066 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

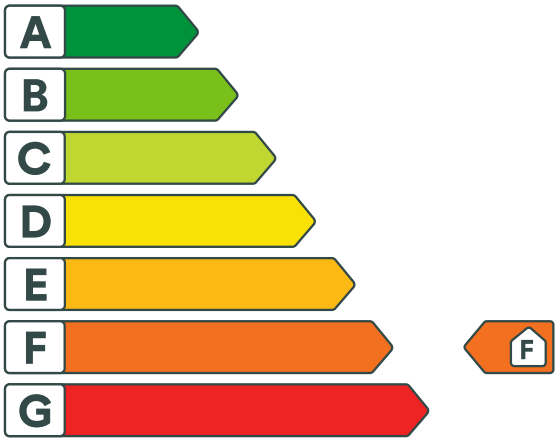
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6743532.34	277140.64	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	40.59	0
2	6743545.41	277102.35	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	24.9	0
3	6743568.57	277111.28	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	24.23	0
4	6743563.34	277134.87	Ikke spesifisert	Kors	Terrengmålt	14	15.63	0
5	6743558.22	277149.59	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	27.47	0

enova

Energiattest



Adresse **Austrheim 41, 5943 AUSTRHEIM**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272612**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176492902**
Gårdsnummer **156**	Bruksnummer **67**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 214 kWh**

Austrheim 41, 5943 AUSTRHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Austrheim 41, 5943 AUSTRHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

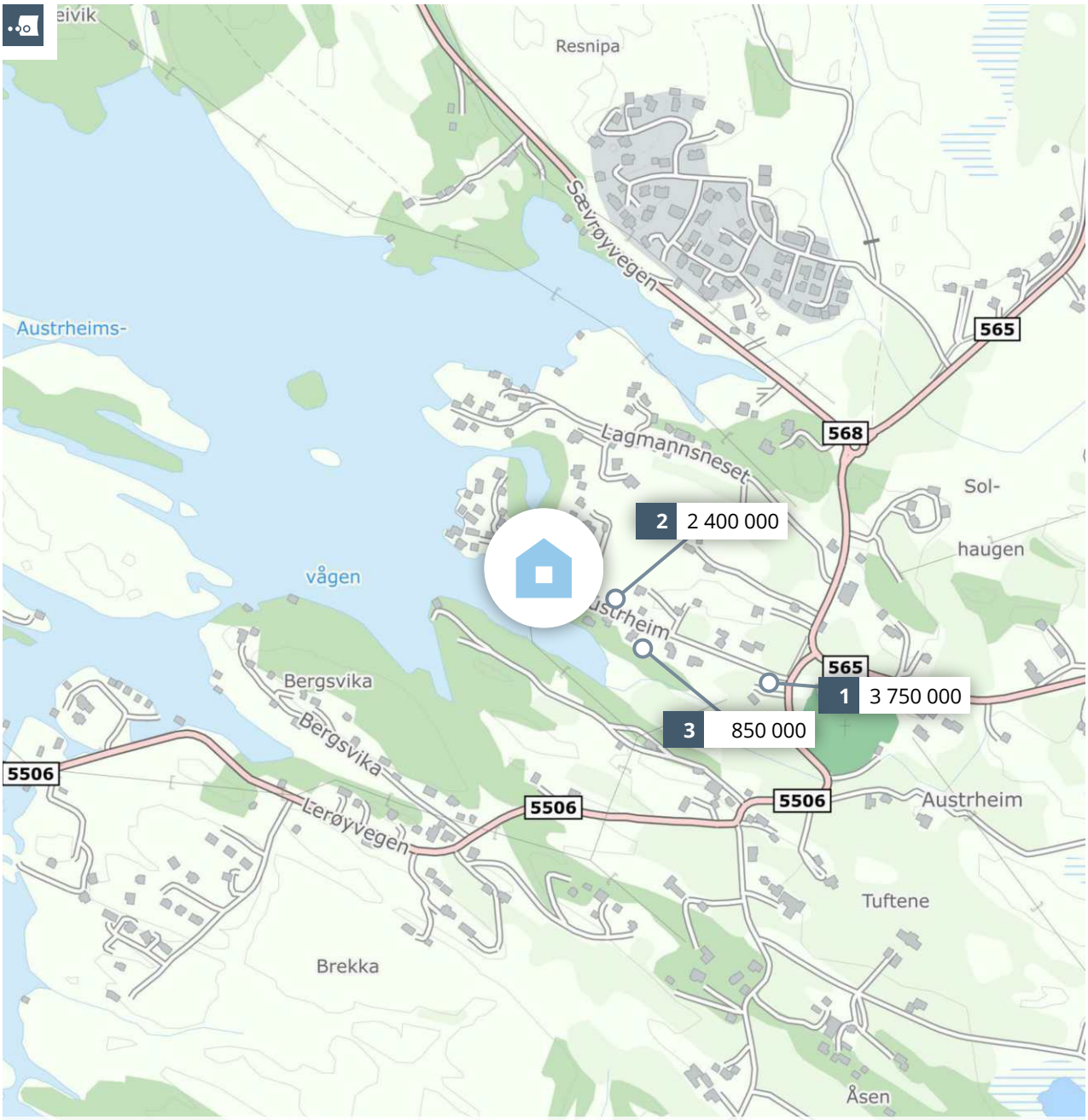
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

AUSTRHEIM 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 20.03.2026

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Austrheim 41, 5943 AUSTRHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 156 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4632 AUSTRHEIM GRUNNKRETS AUSTRHEIM

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	14 045
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	60 m²	- m²	49 m²	- m²	- m²
Tomt					1 066 m²	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austrheim 2				11.06.2025	3 290 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**34 722**
	108 m²	1893	898 m²	4 sov						
2	Austrheim 25				26.05.2023	2 490 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**15 789**
	152 m²	1930	720 m²	4 sov						
3	Austrheim 20				03.07.2023	990 000	**850 000**	0	850 000	**8 019**
	106 m²	1960	1 597 m²	4 sov						

Enebolig med eldre uthus, garasje samt del av frittstående garasje. Eiendommen ligger fint til i Austrheim kommune i maritime og landlige omgivelser like ved Austrheim kai. Området er etablert med eneboliger, er rolig og barnevennlig. Fra eiendommen kan man nyte meget gode solforhold samt fantastisk utsikt over sjø- og landskapet rundt. Til Mastrevik Torg, skole og øvrige servicetilbud har man kort kjørevei, og til Mongstad tar det ca. 12 min. med bil. Til Bergen tar det ca. 1 time og 10 min.

Boligen holder gjennomgående varierende standard. Hovedetasjen ble pusset opp/ oppgradert i 2010 i forbindelse med at boligen fikk nytt tilbygg. Denne etasjen holder gjennomgående normal god standard. Loftetasjen har eldre standard. Kjelleretasje er stort sett uinnredet. Tidligere var det postkontor i kjelleretasjen fra gammelt av. Av oppgraderinger kan det nevnes:

Hovedetasjen ble pusset opp/ oppgradert i 2010 vedr. nytt tilbygg.
Vinduer er skiftet på hovedplanet i 2010
Nytt elektrisk anlegg og inntak i 2010
Rør i rør vannsystem etablert i 2010
Varmepumpe og vedovn
Nyere pipebeslag
Kjøkkeninnredning fra 2010

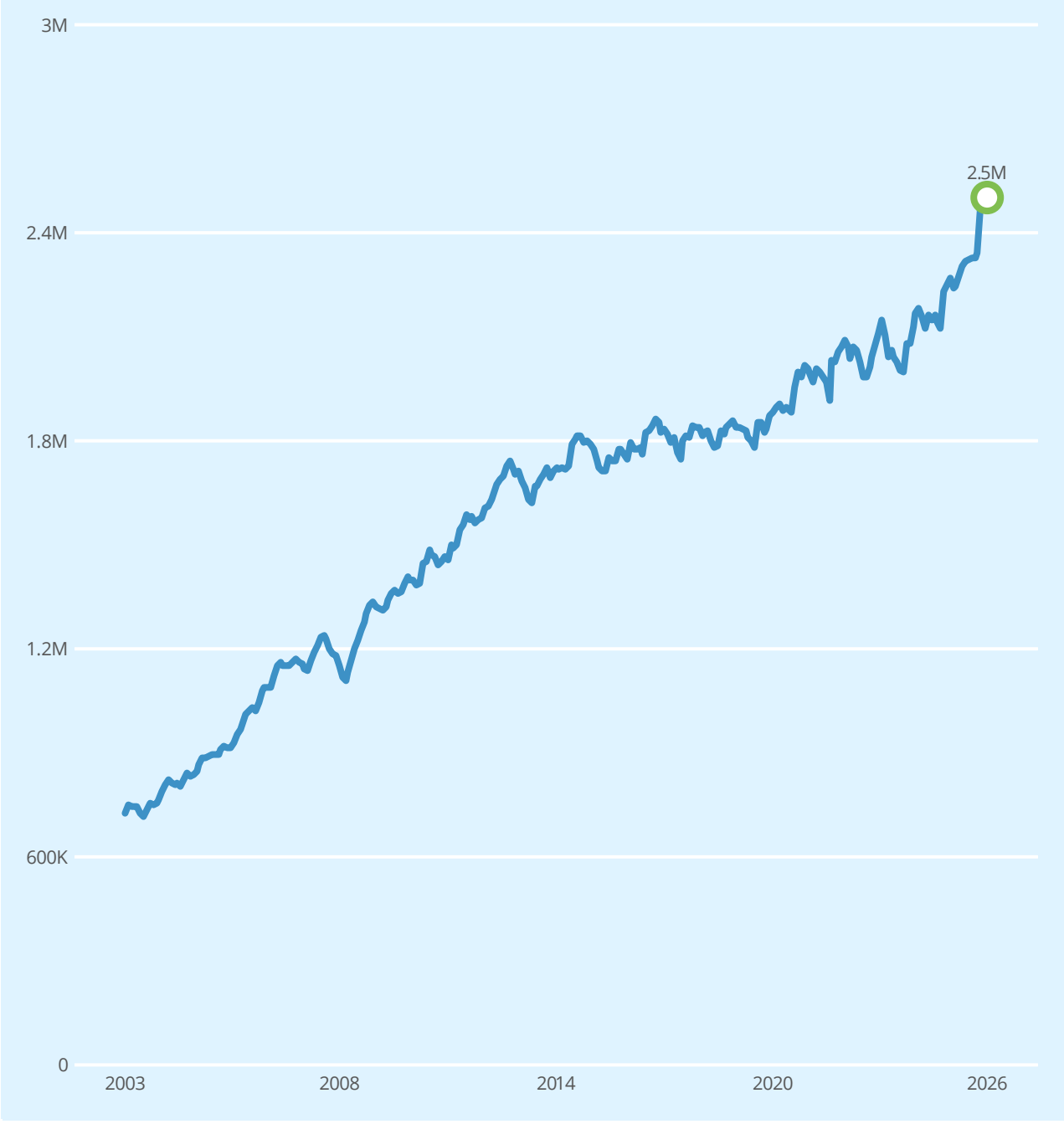
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.11.2010		30.11.2010	-	240 000	-	240 000	1

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

Eneboliger til salgs i 5943 AUSTRHEIM nå

1
eneboliger til salgs

2.3M

2 200 000 Prisantydning i snitt

2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

171
dager

Eneboliger solgt i 5943 AUSTRHEIM siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

3 103 000 Salgspris i snitt

3 082 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

18 490 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

17 698 AUSTRHEIM kommune i snitt siste 9 mnd

14 045 Austrheim 41 Totalpris 2 500 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Austrheim 41, 5943 Austrheim
Gnr. 156, Bnr. 67, Austrheim kommune.

Oppdragsnummer:
195260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 271

E-post: orjan.tredal@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.
