PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

VIKEBØ 31

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Originale tegninger hytte

Tegninger etter tilbygg

Tegninger garasje

Tegninger naust

Matrikkelkart bolig og naust

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikebø 31, 5917 ROSSLAND
ALVER kommune
gnr. 345, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21237-1125 **Eiendomsverdi ref nr:** XB1819

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52603568

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

De viktigste tiltaksbehov beskrevet i stikkordsform:

- Bad/våtrom.
- Balkongskyvedør, terrassedør og boddør.
- Etasjeskille på kjøkken.

Videre er det anbefalt å innhente dokumentasjon om bygget hvis det er mulig.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Kontaktperson opplyser at det er service/vedlikeholdsavtale av utvendig taktekking. Taktekking er jevnlig renset og rengjort.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til kaldt loft via inspeksjonsluke på stue.
Under befaring er kaldtloft inspisert fra luke med de begrensninger det medfører. Kaldtloft fremstår godt ventilert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.
Stue/kjøkken har malte vinduer fra 2007 - 2009. Koblet glass med farge fra byggeår.
TV-stue har malte vinduer fra 1973.
Soverom 1 har malte vinduer fra 2008.
Soverom 2 har malte vinduer fra 1974.
Bad har malte vinduer fra 2007.

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er 2 stk skyvebalkongdør i malt tre (skyvedør på soverom er datert 1985), malt balkongdør (byggeår) på kjøkkenet og malt boddør i tre i sportsbod.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har peis med innsats og sotluke.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er tilkomst til krypkjeller via malt treluke i grunnmur sør på bygget. Krypkjeller fremstår ryddig og oversiktlig på befaringsdato.
Det er delvis støpt gulv på grunn. resterende dekke er av synlig berg.
Fuktmåling med pigg i klemlekter på stubbegulv uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13,7 vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør med farget glass inn til toalettrom.

VÅTROM Gå til side

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har følgende overflater. På gulv er det laminat. Vegger har malte plater. I himling er det malt panel.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv. Vegger og himling er kledd med malt panel. Det er gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Deler av anlegget er fornyet, men har ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting/oppgradering av vannledninger.
Hovedstoppekran er montert i bod tilstøtende toalettrom.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er av nyere, men ukjent alder.
Det er anbefalt å innhente ytterligere informasjon/dokumentasjon om anlegget hvis det er mulig.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe på stue. I følge kontaktperson er det utført årlig service på anlegget.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang.
Skjult installasjon.
Kontaktperson opplyser om at anlegget er oppgradert i 2023 og at det foreligger serviceavtale med Fjordkraft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1974.
Bygningen har grunnmur i pusset lettklinkerblokker. Underliggende fundament er ukjent.
Forstøtningsmurer er av betong, naturstein og forblendingsmur.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast med ukjent alder.

Utvendige avløpsrør er av plast med ukjent alder. Biologisk-kjemisk renseanlegg med ukjent alder. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Biologisk/kjemisk renseanlegg av type Biovac 5N PHE montert sør-vest på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger datert 03.03.1985

Naust

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

Godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.04.1972

Garasje

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.01.1998. Følgende endringer er registrert:

Fasade:

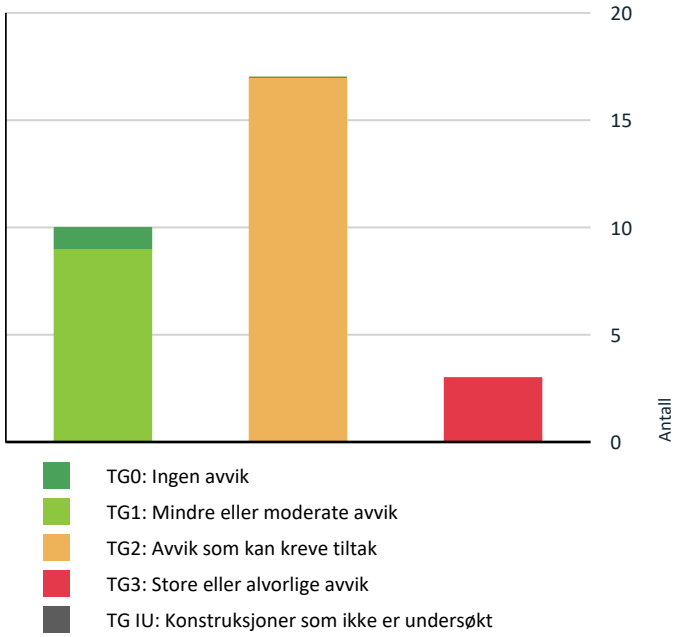
- Det er montert vinduer i gavl nord og sør.
- Det er montert terrassedør i gavl nord.
- Det er montert utvendig trapp med tilstøtende balkong i forbindelse med inngangsparti til loftetasje.
- Dør beskrevet/vist på fasadetegninger vest er ikke montert. Dør er montert på gavl sør.

Påviste endringer gir fasadeendring og kan være søknadspliktig tiltak som krever godkjenning av kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

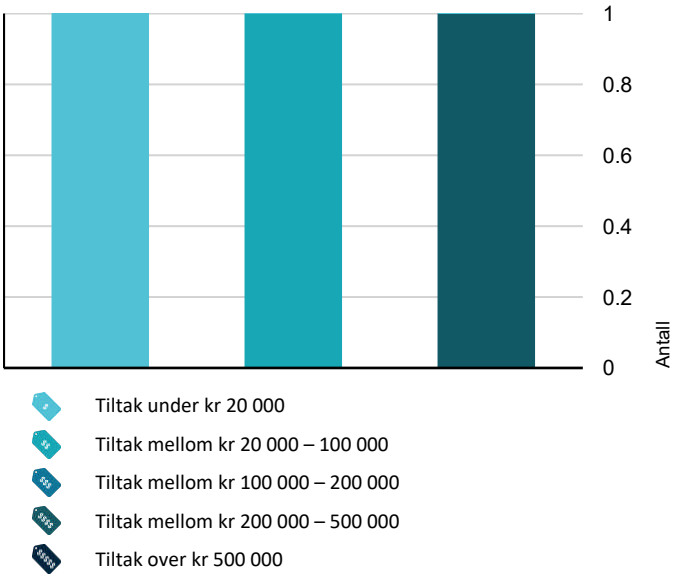
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje og naust gis kun en enkel beskrivelse.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG-3: dør til utvendig sportsbod har råteskade i nedkant av dørbladet.
Skyvebalkongdør på stue har råteskade som følge av kondens innvendig. Utvendig er det spor etter biologiske skadegjørere vurdert til striper borebille.
Balkongdør på kjøkken har fukt og råteskade i nedkant av dørbladet.

TG-2: vrider/håndtak på hovedytterdør er slarken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG-3: Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på kjøkkengulv i hovedetasjen over en lengde på ca 2 m.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG-3: Våtrommet er vurdert eldre enn 1997.
Membran og tettesjikt på gulv og vegger er 29 år gammel, tetthet kan ikke lengre garanteres.
I dusjsone er det montert baderomsplate på vegg.
Baderomsplater er ikke fuktsikret mot gulv og vindu.
Det er påvist riss/sprekk i flis ved sluk i dusjsone.
Baderomsplate har skade på overflate i dusjsone.
Overgang mellom gulvflis og veggpanel mangler fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Beslag i overgang mellom taktekking og pipe er av bly og vurdert å være fra byggeår. TG-2 er satt på bakgrunn av alder.
Rørskjøter på nedløp har avvik. Det er benyttet tape på skjøter og rørkoblinger har glidd fra hverandre.
Isbord (trebord benyttet i overgang mellom vindski og taktekking) er malingslitt og har fuktskade i endeved.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu fra byggeår har misfarging og malingsavflassing som følge av innvendig kondens på glassrute.
Det er påvist skade på vindusforing på stue. Skaden skyldes fukt som følge av eventuelt potteplanter e.l. plassert i vindu.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bærende konstruksjon (tresøyler) er montert direkte mot støpt fundament på berg.
Trebjelker er montert direkte inn i mur.
Terrassedekke er malingslitt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvoverflate har avvik over normal slitasjegrad.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

På våtrom/bad er det observert maur av type stokkmaur eller svart jordmaur.
På balkongskyvedør på stue er det påvist spor etter borebille.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Avviket gjelder vannledninger fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Anlegget har ukjent alder og servicehistorikk.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekker i grunnmur sør-vest og nord-øst. Sprekker i grunnmur følger fugene i lettklinkerblokkene. Dette kan indikere svak/mangelfull armering i mur. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsrør. Alder og tilstand er ukjent.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Folie/PVC-film på kjøkkeninnredning i innvendig skap er skadet og stedvis borte.
Kjøkkeninnredning/fronter har malingsslitasje.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Bryterpanelet for lys og regulering av vifte mangler deksel/front.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

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

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i flis og fuger på gulvet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Rekkverkshøyde er målt til ca 82 cm. Gjeldene krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.
Utvendige forstøtningsmurer mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Kontaktperson opplyser at det er service/vedlikeholdsavtale av utvendig taktekking. Taktekking er jevnlig renset og rengjort.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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



Bulker i taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

Beslag i overgang mellom taktekking og pipe er av bly og vurdert å være fra byggeår. TG-2 er satt på bakgrunn av alder.
Rørskjøter på nedløp har avvik. Det er benyttet tape på skjøter og rørkoblinger har glidd fra hverandre.
Isbord (trebord benyttet i overgang mellom vindski og taktekking) er malingslitt og har fuktskade i endeved.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer av nedløp må utføres.
Overflatebehandling og utskifting av isbord må påregnes.



Malingslitt isbord.



Takrenne



Rørkobling nord-vest.



Nedløp nord-øst på bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Musesperre er anbefalt montert bak bordkledning. Musesperre forhindrer mindre skadedyr å trenge inn og skade konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Svak lufting og mangelfull musesperre bak bordkledning.



Råteskadet bordkledning vest.



Råteskadet bordkledning ved sportsbod.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til kaldt loft via inspeksjonsluke på stue.
Under befaring er kaldtloft inspisert fra luke med de begrensninger det medfører. Kaldtloft fremstår godt ventilert.



God lufting ved takfot.



Undertak av trebord.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.
Stue/kjøkken har malte vinduer fra 2007 - 2009. Koblet glass med farge fra byggeår.
TV-stue har malte vinduer fra 1973.
Soverom 1 har malte vinduer fra 2008.
Soverom 2 har malte vinduer fra 1974.
Bad har malte vinduer fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu fra byggeår har misfarging og malingsavflassing som følge av innvendig kondens på glassrute.
Det er påvist skade på vindusforing på stue. Skaden skyldes fukt som følge av eventuelt potteplanter e.l. plassert i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utskifting av vinduer fra byggeår må påregnes.
Overflatebehandling/utskifting av skadet vindusforing må påregnes.



Soveromsvindu vest.



Foring på stuevindu.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er 2 stk skyvebalkongdør i malt tre (skyvedør på soverom er datert 1985), malt balkongdør (byggeår) på kjøkkenet og malt boddør i tre i sportsbod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG-3: dør til utvendig sportsbod har råteskade i nedkant av dørbladet.
Skyvebalkongdør på stue har råteskade som følge av kondens innvendig. Utvendig er det spor etter biologiske skadegjørere vurdert til striper borebille.
Balkongdør på kjøkken har fukt og råteskade i nedkant av dørbladet.

TG-2: vrider/håndtak på hovedytterdør er slarken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG-3: utskifting av skyvebalkongdør, terrassedør og boddør må påregnes.

TG-2: Service/utskifting av dørhåndtak må påregnes.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av dører med råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skyvebalkongdør på stue.



Skyvebalkongdør på stue. Spor etter biologiske skadegjørere.



Boddør.



Terrassedør på kjøkken.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bærende konstruksjon (tresøyler) er montert direkte mot støpt fundament på berg.
Trebjelker er montert direkte inn i mur.
Terrassedekke er malingslitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tresøyler er anbefalt montert i søylesko. Søylesko sørger for klaring mellom grunnen og endeveden på tresøyle som forhindrer fuktopptrekk og råteskade i trekonstruksjonen.

Det er anbefalt å montere kantbjelke på eksisterende mur for innfesting av stikkbjelker.
Trebjelker som monteres direkte i mur er ekstra utsatt for fuktskade. Muren holder lenger på fuktighet. Dette i kombinasjon med svak/dårlig lufting øker fuktpåkjenning av konstruksjonen.

Rens og overflatebehandling av terrassedekke må påregnes.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av terrassedekke.



Stikkbjelker er før inn i mur sør-vest.



Tresøyler montert direkte mot grunn/betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Gulvoverflate har avvik over normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling av tregulv må påregnes.



Situasjonsbilde. Gulvflate mellom vindfang og stue.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG-3: Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på kjøkkengulv i hovedetasjen over en lengde på ca 2 m.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsetimat gjelder kartlegging for omfanget av utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ca 2 -3 meter unna utgangspunktet. Nivelleringslaser med utgangspunkt på ca 40 mm viser nå ca 65 mm. Høydeforskjell: ca 25 mm.



Nivelleringslaser med utgangspunkt på ca 40 mm plassert ved inngang til kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats og sotluke.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.



Sotluke



Ovesiktsbilde av ildsted.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er tilkomst til krypkjeller via malt treluke i grunnmur sør på bygget. Krypkjeller fremstår ryddig og oversiktlig på befaringsdato. Det er delvis støpt gulv på grunn. resterende dekke er av synlig berg. Fuktmåling med pigg i klemlekter på stubbegulv uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13,7 vekt% Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Det er anbefalt å holde konstruksjonen under oppsyn. Ventilering av konstruksjonen er i hovedsak via luke inn til krypkjeller. Ved fremtidig utskifting/fornying av tilkomst til krypkjeller må ventilering av konstruksjonen vurderes på nytt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i klemlekt. Måleresultat: 13,7 vekt%.


Oversiktsbilde.


Oversiktsbilde.


Tilkomst til krypkjeller via stedbygd port.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør med farget glass inn til toalettrom.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Våtrom og balkongskyvedør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På våtrom/bad er det observert maur av type stokkmaur eller svart jordmaur.
På balkongskyvedør på stue er det påvist spor etter borebille.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadedyrskontroll er anbefalt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

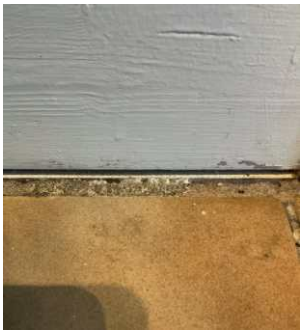
Tilstandsrapport

TG-3: Våtrommet er vurdert eldre enn 1997. Membran og tettesjikt på gulv og vegger er 29 år gammel, tetthet kan ikke lengre garanteres.
I dusjsone er det montert baderomsplate på vegg. Baderomsplater er ikke fuktsikret mot gulv og vindu.
Det er påvist riss/sprekk i flis ved sluk i dusjsone.
Baderomsplate har skade på overflate i dusjsone.
Overgang mellom gulvflis og veggpanel mangler fuktsikring.

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

Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Overgang mellom flislagt gulv og veggpanel.


Skadet overflate på våtromsplate


Mangelfull fuktsikring/avsluttning av våtromsplate i våtsone.


Markering viser riss/sprekk i flis ved sluken.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har følgende overflater. På gulv er det laminat. Vegger har malte plater. I himling er det malt panel.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp og vannstoppsystem.

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

Folie/PVC-film på kjøkkeninnredning i innvendig skap er skadet og stedvis borte.
Kjøkkeninnredning/fronter har malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Når folie/PCV-film er skadet er bakenforliggende trevirke/huntonit ekstra utsatt for fuktskade.


Skadet folie/PCV-film.


Mangelfull folie/PVC-fim i skap under vask.


Malingslitasje.


Mangelfull front/avsluttning ved oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bryterpanelet for lys og regulering av vifte mangler deksel/front.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service/reparasjon av ventilator må påregnes.

Tilstandsrapport



Bryterpanel.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv. Vegger og himling er kledd med malt panel. Det er gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i flis og fuger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

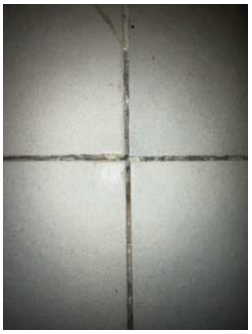
Utskifting/oppgradering av flislagt gulv må påregnes.



Riss/sprekker i fliser på gulv.



Oversiktsbilde.



Riss/sprekker i fuge mellom fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Deler av anlegget er fornyet, men har ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting/oppgradering av vannledninger.
Hovedstoppekran er montert i bod tilstøtende toalettrom.

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

Avviket gjelder vannledninger fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å innhente dokumentasjon på anlegget hvis det er mulig.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Vannledninger av kobber med plastkappe.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er av nyere, men ukjent alder. Det er anbefalt å innhente ytterligere informasjon/dokumentasjon om anlegget hvis det er mulig.



Situasjonsbilde fra krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue. I følge kontaktperson er det utført årlig service på anlegget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Oversiktsbilde.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har ukjent alder og servicehistorikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service og vedlikehold av anlegget må påregnes.



Sentralstøvsuger plassert i bod.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert i vindfang.
Skjult installasjon.
Kontaktperson opplyser om at anlegget er oppgradert i 2023 og at det foreligger serviceavtale med Fjordkraft.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 20.01.2028

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap montert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

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

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

Bygningen har grunnmur i pusset lettklinkerblokker. Underliggende fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekker i grunnmur sør-vest og nord-øst. Sprekker i grunnmur følger fugene i lettklinkerblokkene. Dette kan indikere svak/mangelfull armering i mur. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å pusse sprekker i utvendig mur på nytt for å kartlegge videre utvikling. Oppstår det riss/sprekker i ny puss kan det indikere setninger i grunnen.
Overvåke tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport



Grunnmur sør-vest.



Grunnmur nord-øst.



Grunnmur nord-øst.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong, naturstein og forblendingsmur.



Natursteinsmur nord-øst.



Forblendingsmur sør-øst.



Natursteinsmur ved garasje sør-øst.



Mur av betong langs med tilkomstvei sør-vest.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast med ukjent alder. Biologisk-kjemisk renseanlegg med ukjent alder. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utvendige vann- og avløpsrør. Alder og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhente dokumentasjon hvis det er mulig.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Biologisk/kjemisk renseanlegg av type Biovac 5N PHE montert sør-vest på eiendommen.
Det er fremlagt serviceavtale på anlegget. Siste service utført 14.04.2026.
Avtalen gjelder for Biovac FD 5-50N GUP/PHE/GRP/Dynamic/Standard Ref. Serviceavtale.



Biovac-anlegg montert i hage.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til ca 82 cm. Gjeldene krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.
Utvendige forstøtningsmurer mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naus

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

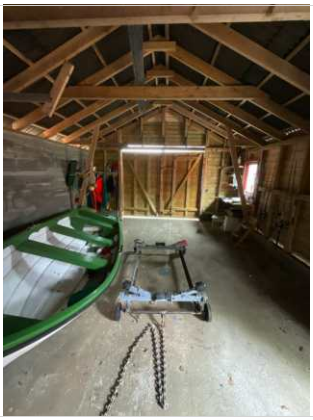
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Naust med matrikkel 4631/345/87/0/0 Areal på eiendommen er i følge Ambita på 165,6 kvm

Naustet er plassert i Vikebøvika og har tilkomst via natursti fra nord.
Naustet er ført opp med støpt plate på grunn. Vegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har saltaksform tekket med lakkerte stålplater. Undertak av Eternitt.
Det er tilkomst til naustet via ytterdør fra vest. Mot sjøen (nord) er det dobbel port av malt treverk. Bygget har malt trevindu.
Innvendig i naustet er det manuell vinsj for sjøsetting/opptrekk av båt.

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



Oversiktsbilde. Innvendig naust.

Garasje



Anvendelse
Garasje med innredet loft.

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er plassert sør på eiendommen.
Garasjen er ført opp med støpt plate på grunn. Vegger av lettklinkerblokk (Leca) og bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Tilkomst via leddet garasjeport av malt trevirke og malt ytterdør med glassfelt. Sør-vest er det åpningsvinduer. Innvendig er det belysning, bryterpanel og dobbeltstikk.
Innvendige vegger av bindingsverk er platekledd. Det er montert gipsplater i himling.

Garasjen har innredet loft med tilkomst via utvendig trapp nord-vest. Innvendige overflater bestående av trgulv. Vegger og himling er kledd med trepanel. Loftetasjen har målbart areal.

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



Oversiktsbilde av loftetasje i garasjebygget.

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

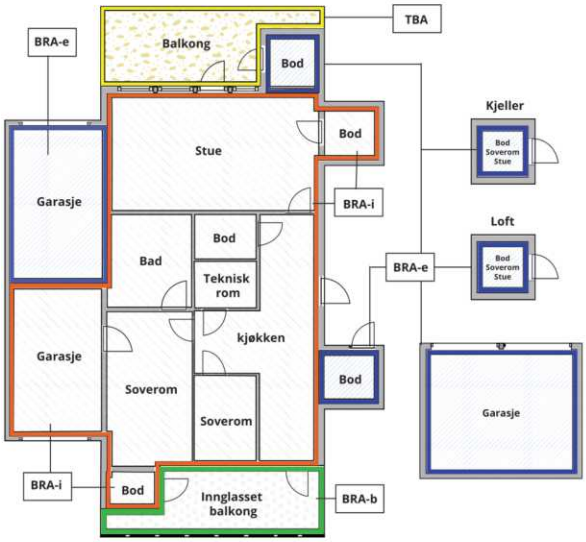
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	97	6		103	38		103
Krypkjeller						10	10
SUM	**97**	**6**			**38**	**10**	**113**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom, toalettrom, bod, tv-stue, soverom 2	Sportsbod	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger datert 03.03.1985

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.04.1972

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		18		18	
Etasje		42		42	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Totalt gulvareal på loft er 33 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.01.1998. Følgende endringer er registrert:

Fasade:

- Det er montert vinduer i gavl nord og sør.
- Det er montert terrassedør i gavl nord.
- Det er montert utvendig trapp med tilstøtende balkong i forbindelse med inngangsparti til loftetasje.
- Dør beskrevet/vist på fasadetegninger vest er ikke montert. Dør er montert på gavl sør.

Påviste endringer gir fasadeendring og kan være søknadspliktig tiltak som krever godkjenning av kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	345	108		0	2810.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikebø 31

Hjemmelshaver
Vikebø Arthur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innholdsrik bolig med skjermet beliggenhet på Vikebø. Fra boligen er det kort vei vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Biologisk/kjemisk renseanlegg av type Biovac montert sør-vest på eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og steinbelagt uteområde ved inngangsparti. Gruset innkjørsel og oppstillingsplass for bil.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026	Selger er et dødsbo.	Gjennomgått	2	Nei
Godkjente og byggemeldte tegninger av boligen.	13.03.1985		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente og byggemeldte tegninger av garasje.	16.01.1998		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg.	15.01.1999		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente og byggemeldte tegninger av naust	24.04.1972		Gjennomgått	2	Nei
Ambita	30.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
NS3600: 2025			Gjennomgått	164	Nei
Egne notater og bilder	30.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Serviceavtale Biovac renseanlegg		Avtalen er ikke datert.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XB1819

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

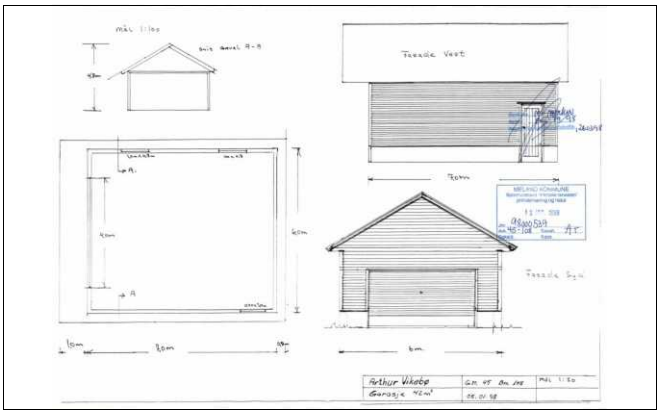
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Andre bilder



Fasade nord-vest på garasje.



Plan og snittegninger av garasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260061
Addresse	Vikebø 31		
Postnr.	5917	Sted	ROSSLAND
Selgers navn	Bente Vikebø		
Selgers navn	Ann Vikebø		
Selgers navn	Geir Vikebø		
Selgers navn	Arthur Vikebø		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Arthur Vikebø

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
B V
A V
G V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.05.2026

Signert av *Bente Vikebø*

Signert av *Ann Vikebø*

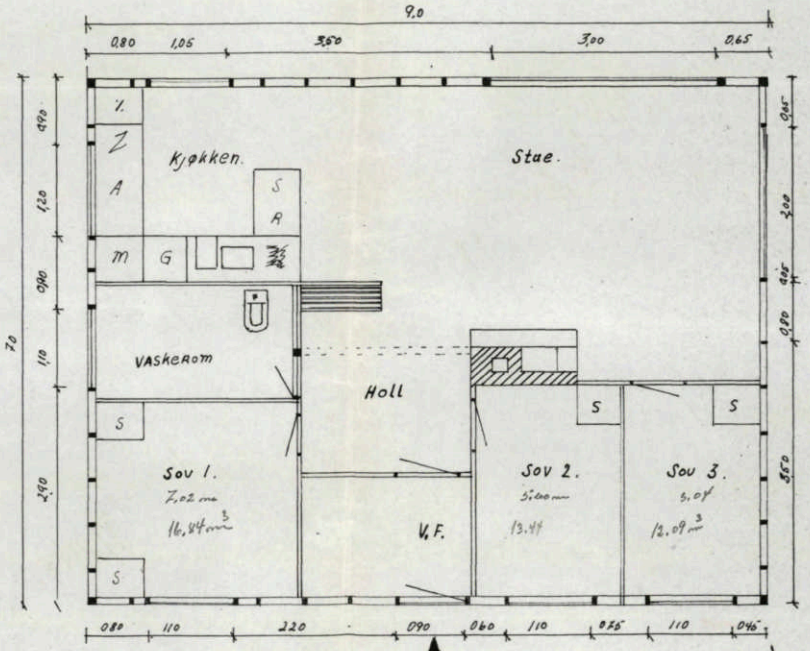
Signert av *Geir Vikebø*

Initialer selger:
B V
A V
G V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEST

Snitt B. ↰ Snitt A ↰



SYD

NORD.

Snitt B ↲ Snitt A ↲

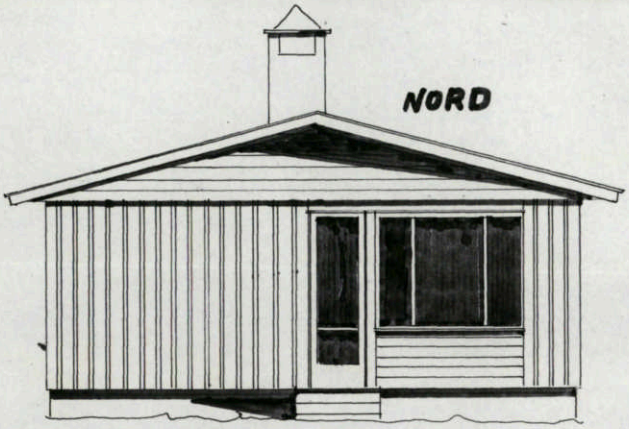
ØST

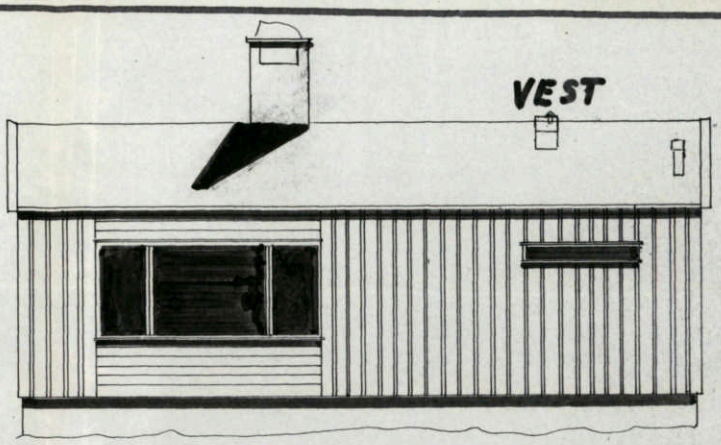
Godteke m/merknader
Sak nr. 246/73
Meland bygningsråd 11/2 74

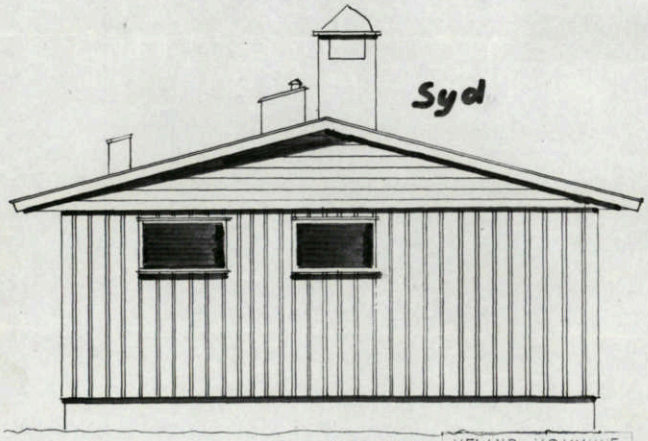
MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 7. DES. 1973
ARKIV NR: 45.108

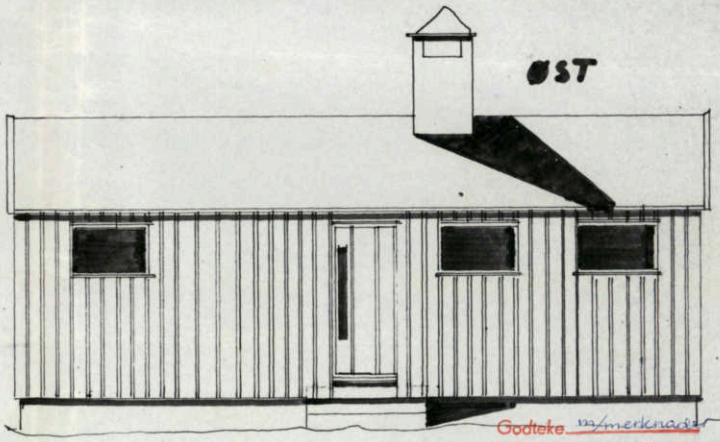
MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 27. NOV. 1973
ARKIV NR: 45.108

Arthur Vikebø	Hytte	Grunnplan	mål 1:50	Tegn: Steinar Nilsen







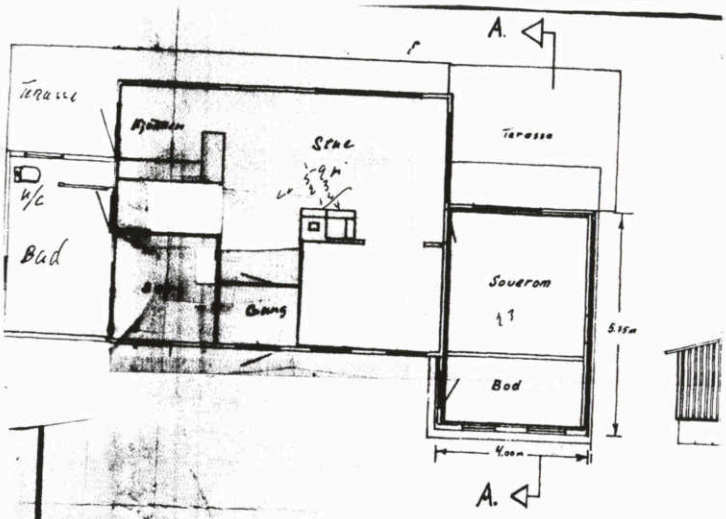


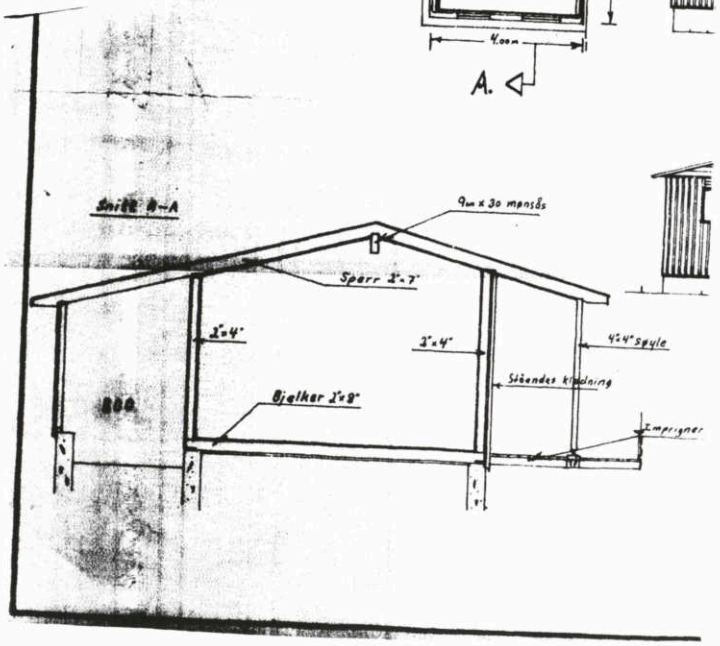
MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 27. NOV 1973
ARKIV NR: 45-108

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 7. DES. 1973
ARKIV NR: 45-108

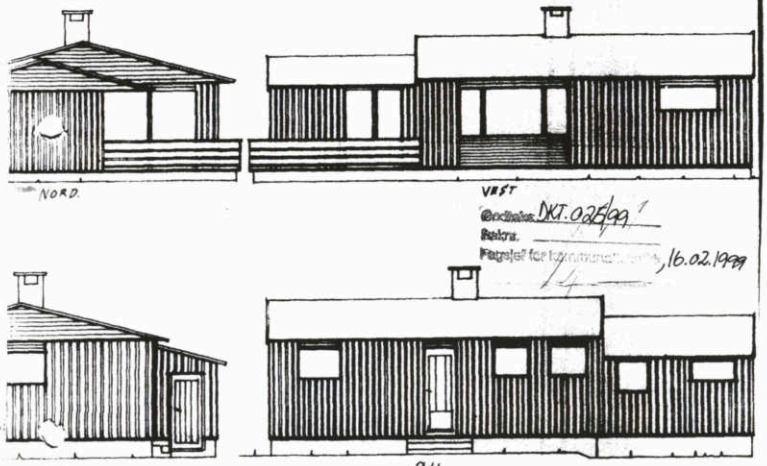
Godtekes m/merknader
Sak nr. 245/73
Meland bygningsråd 11/2-74
R.B.

Arkitekt Vikabø	Hytte	Fasader	Målest 1:50	Tegn Skumsvik





MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT 13 MARS 85
Arkiv nr.



Godkjent DKT. 025/99
Rettes
Fattes vedtak i formannskapet 16.02.1999

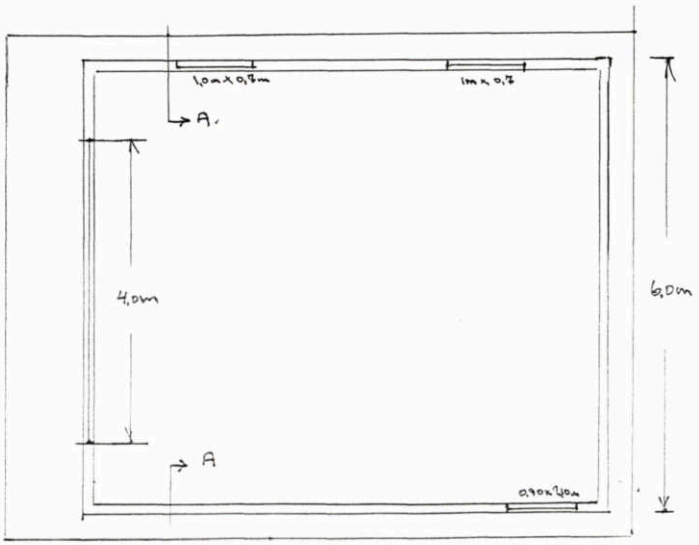
MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/ primærnæring og natur
11 JAN. 1999
Jnr. 9900585
Ark. 45-108 Saksh. ARI
Saksid. 9900235-1

Godtekn m/ merkn.
Sak nr. 67/85
Meland bygningsråd 2514-85

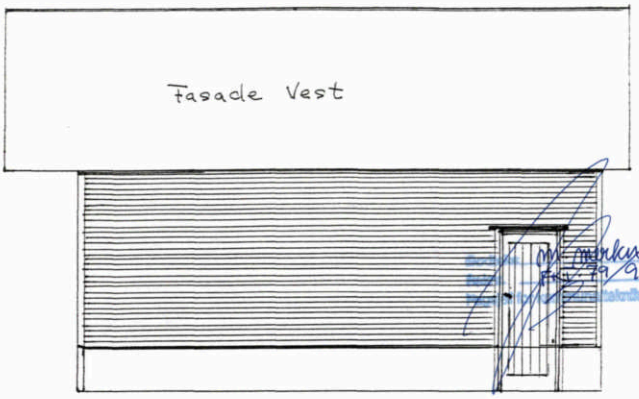
Arthur Vikebø	Tilbygg 28m²	M 1:100 1:50
Tilbygg til hytte Soverom og bod	Grunnplan, Fasader Snitt A-A	Tegn Steinar Vikebø

Mål 1:100

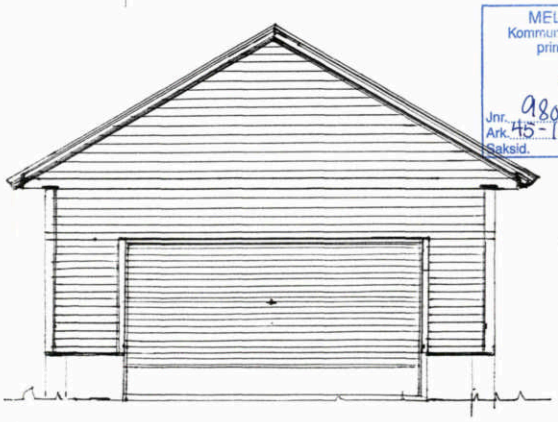




1,0m 7,0m 0,9m



7,0m



Fasade Syd

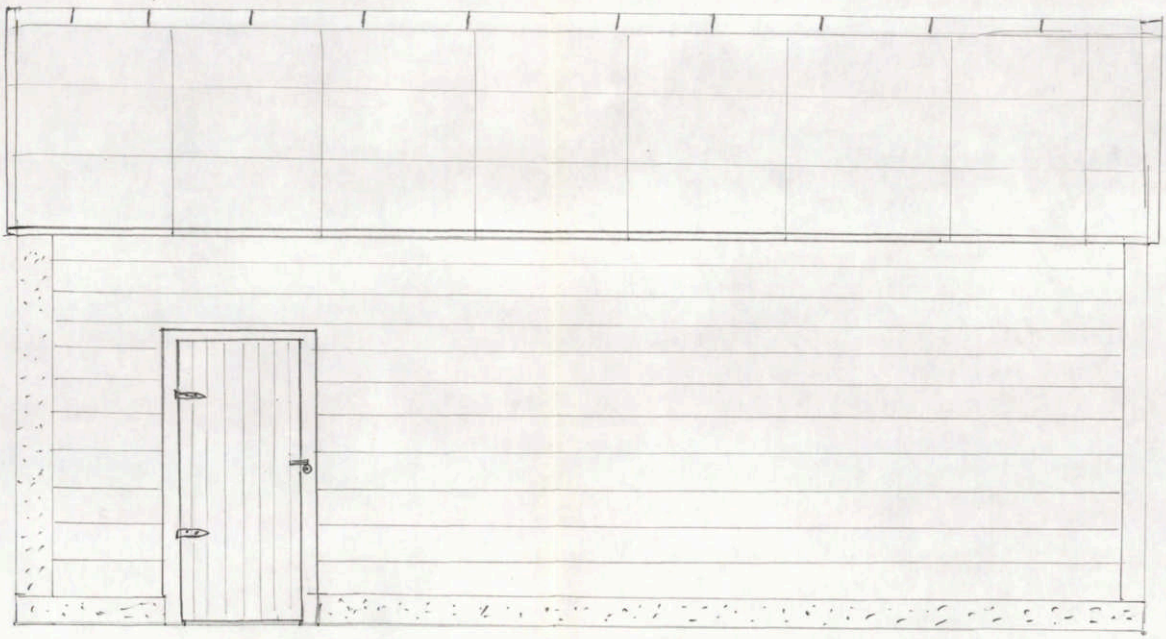
6m.

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. tekniske tenester/ primærnæring og natur
16 JAN. 1998
Jnr. 98000539
Ark. 45 - 108 Saksh. AT
Saksid. Kass.

Arthur Vikebø	Gn. 45 Bn. 108	Mål 1:50
Garasje 42m²	08.01.98	

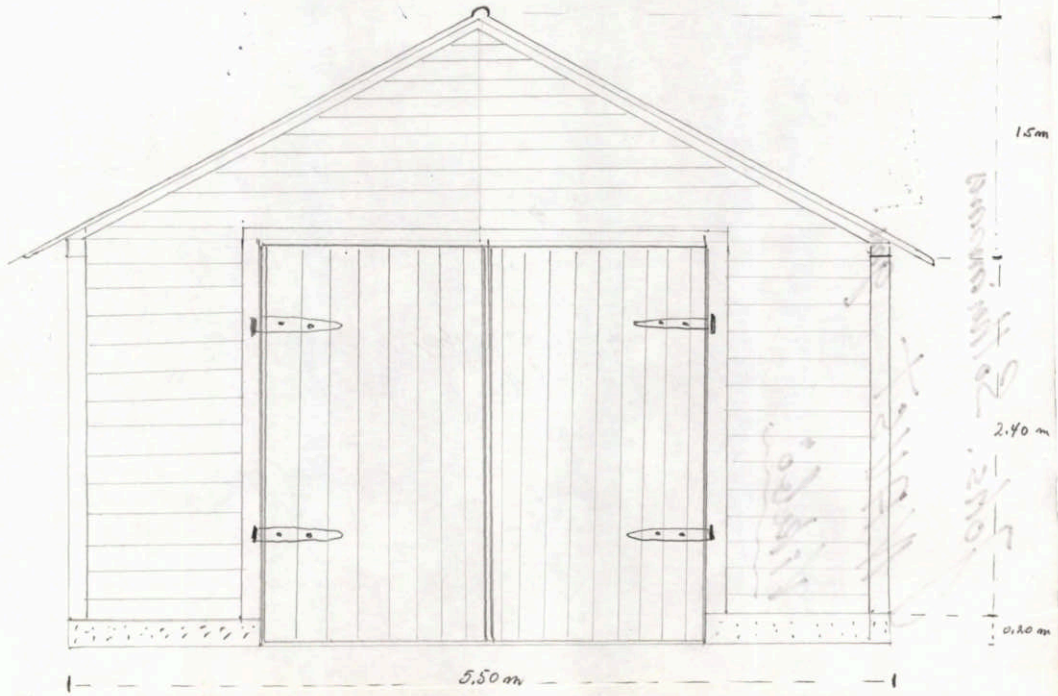
Langside mot Knags naust.

MELAND KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
MOTTATT - 6. APR. 1972
ARKIV NR. 45-82



7,5 m

Godkjent m/innskr.
Sak nr. 94/72
Meland byggenemnd 24/4-72



GAVL mot sjö.

Dör 3 m bred
2.40 m hög

materialer:
Utvendig klädning 3/4" x 6" - farge mörk brun beis
Tak - Ondulinplåtar - farge grå-grön

Langside (höjre) mot Alf Vikebö i mur
Gavl mot øst i mur - untatt spissen i be.
Tverrgut til höjre og bak følger veggene.

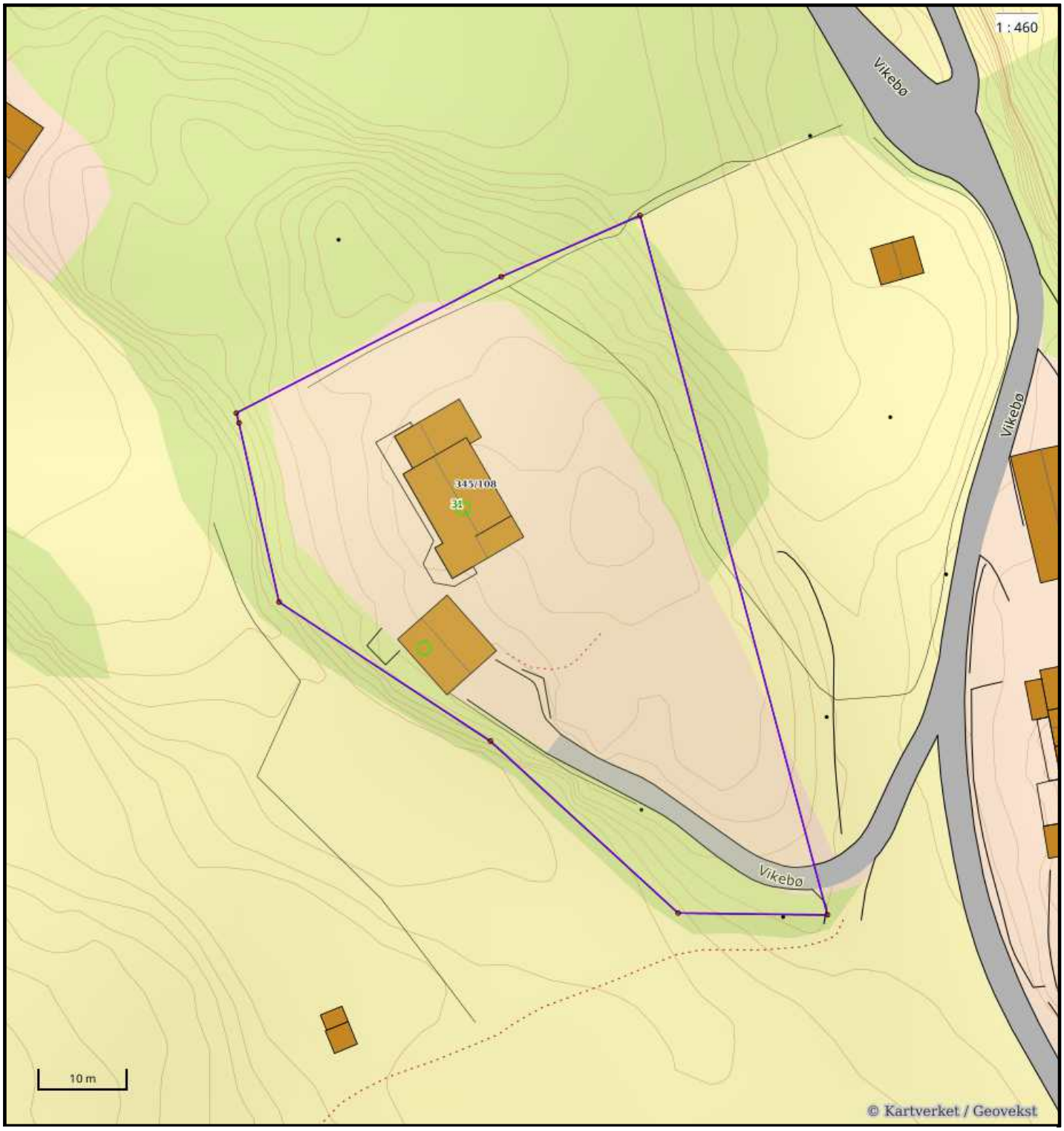
MELAND KOMMUNE
BYGNINGS- MYNDIGHETEN
INNKOM. 5. APR. 1972
ARKIV NR. 45-87

Godtatt betinget.
Sak nr. 92/72
Meland byggenemnd 24/4-72.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	345	/	108	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

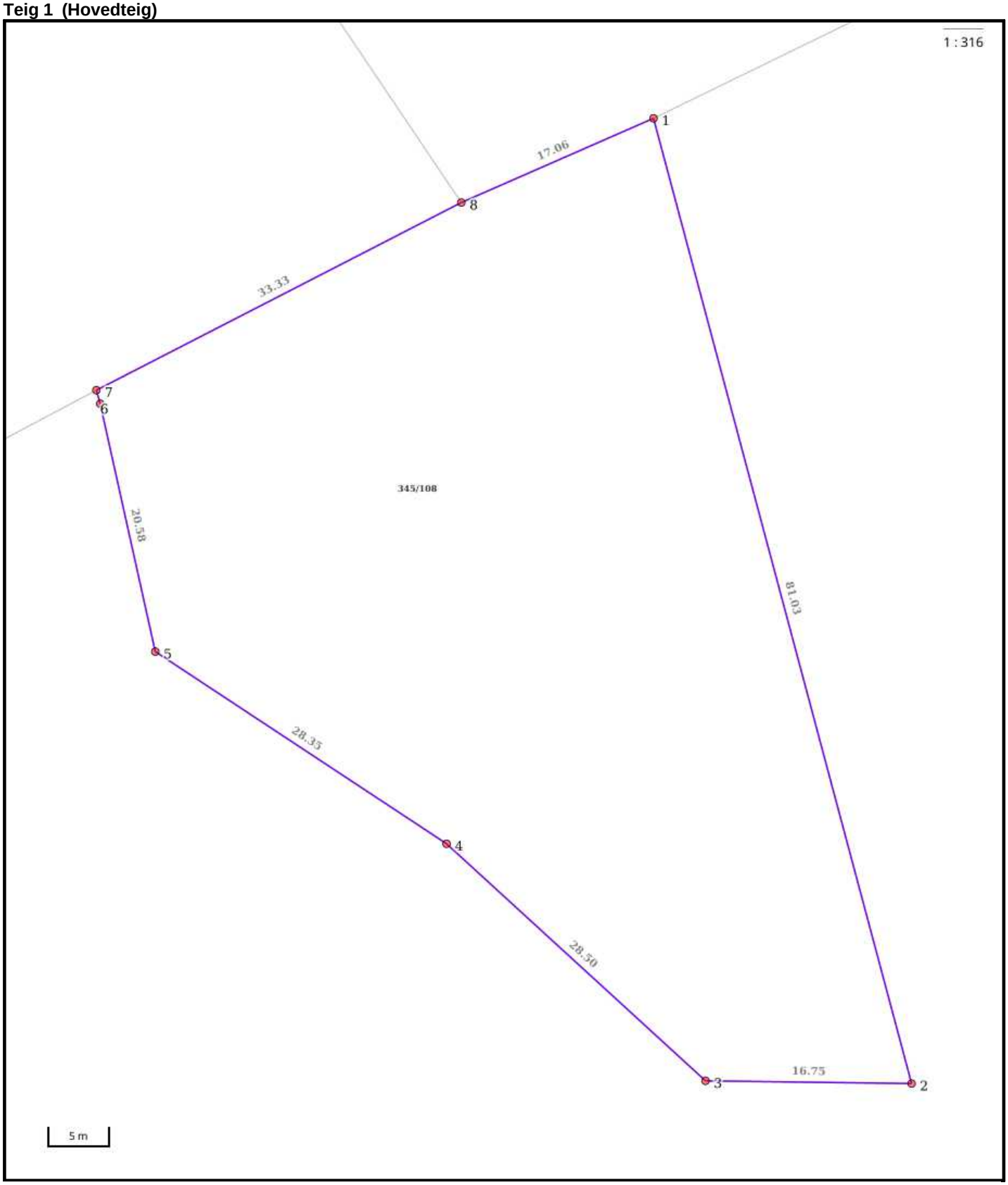
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 810,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 720 654,42	283 944,78	81,03m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 720 578,40	283 972,82	16,75m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 720 577,09	283 956,12	28,50m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 720 594,31	283 933,41	28,35m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 720 607,66	283 908,40	20,58m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 720 627,26	283 902,11	1,15m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 720 628,33	283 901,70	33,33m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 720 646,19	283 929,84	17,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

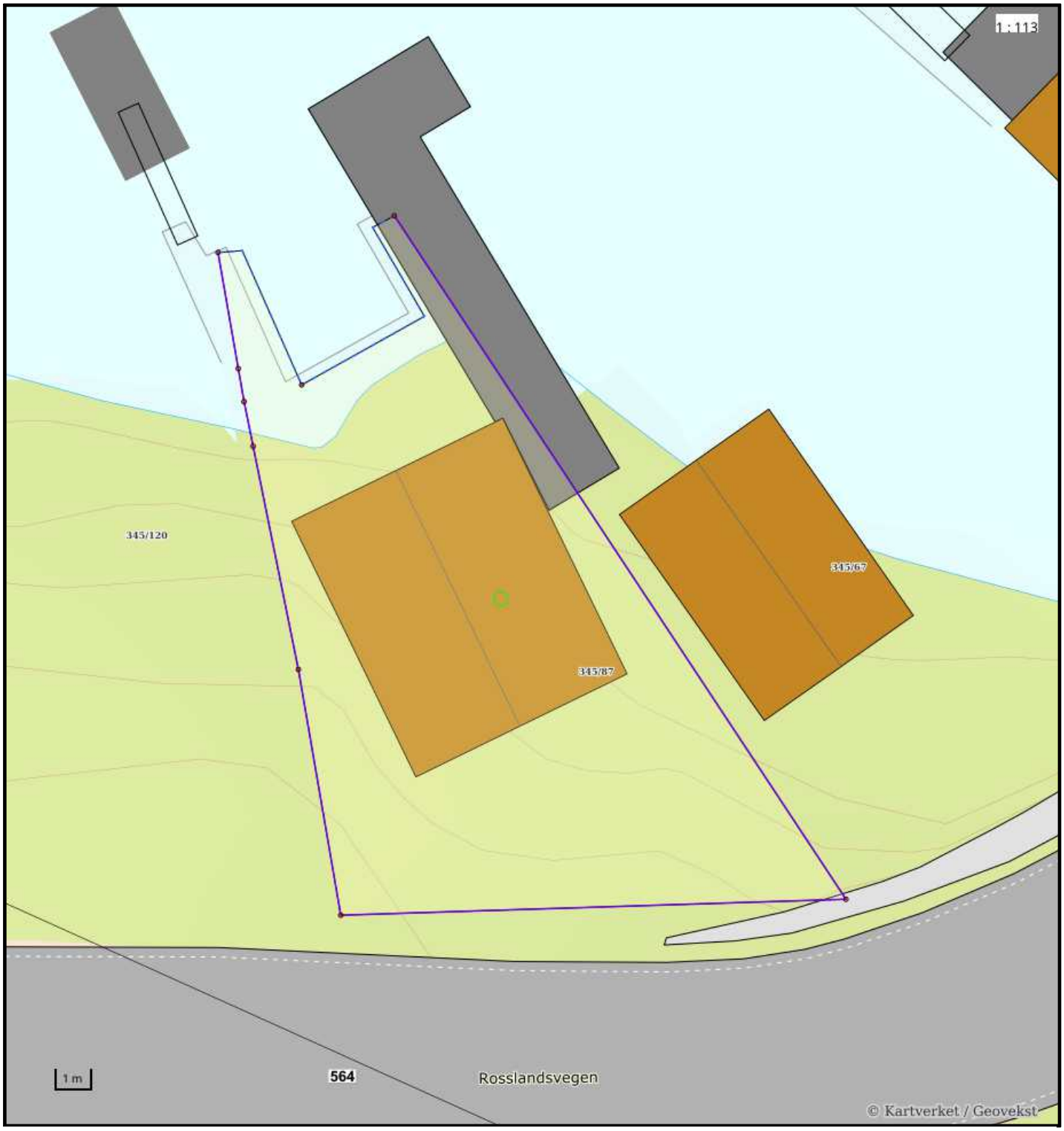
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	345	/	87	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

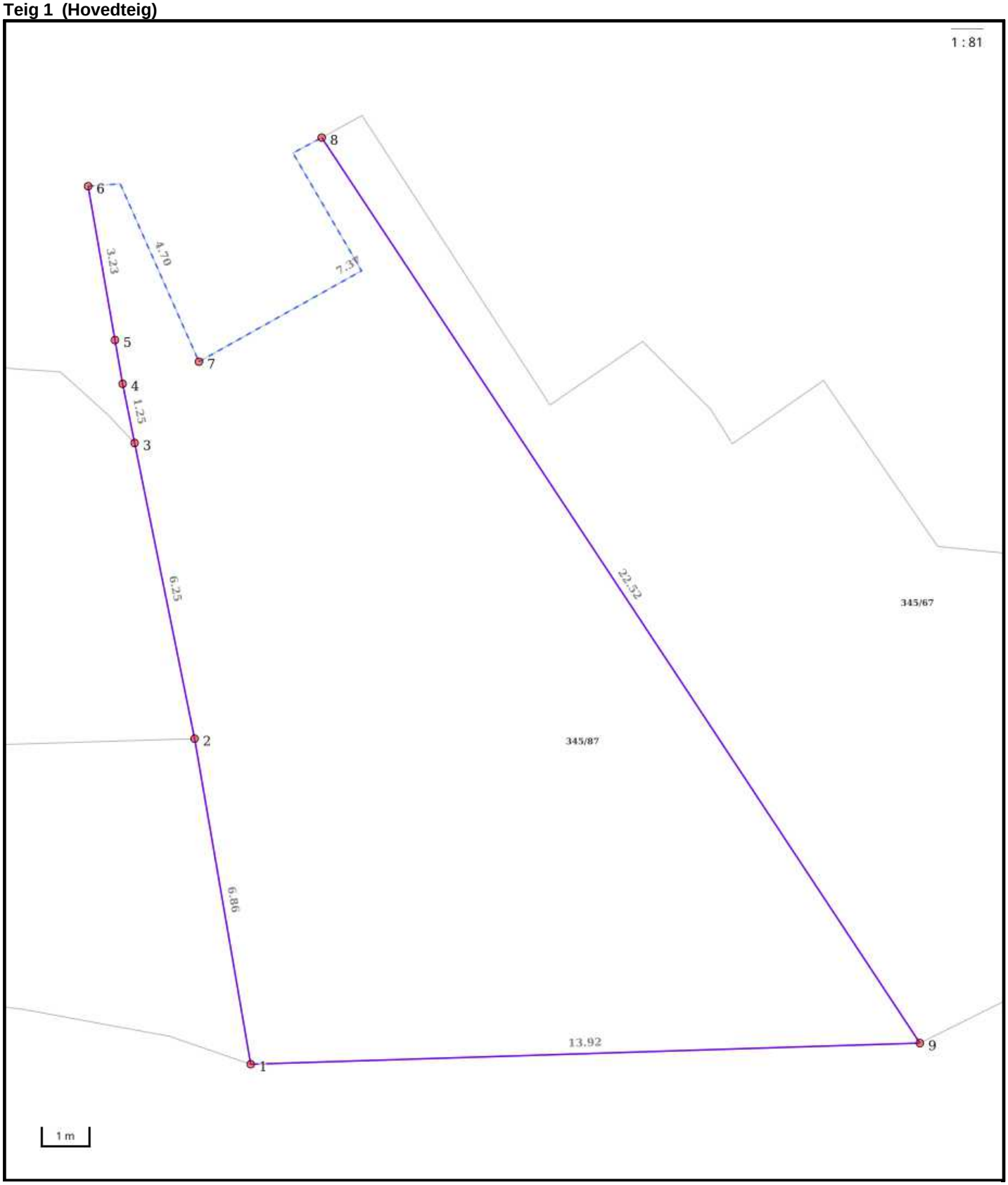
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 165,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

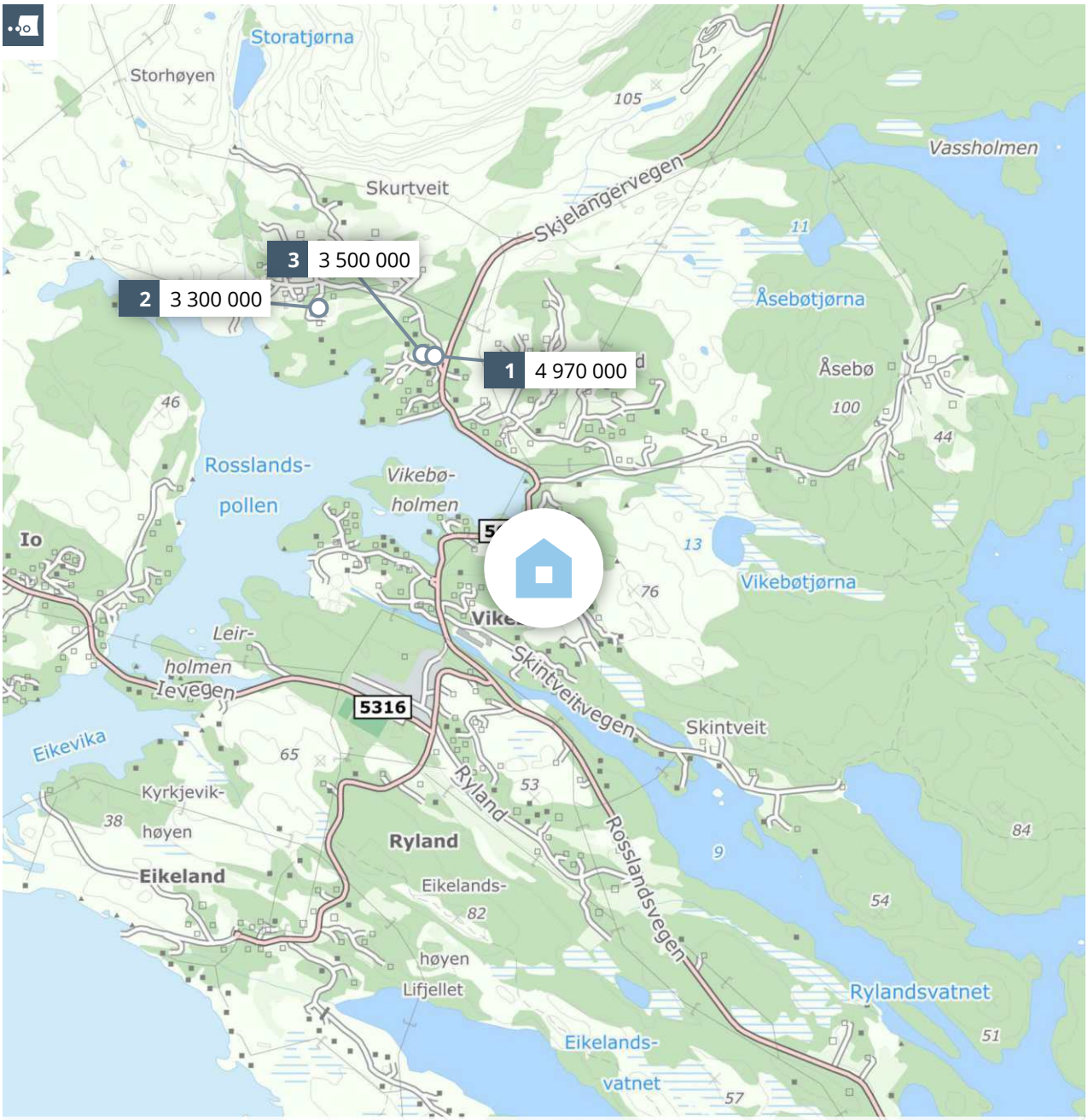
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 720 762,95	283 818,41	6,86m	Stereoinstrument	36		Fjell	Nei	Kors
2	6 720 769,57	283 816,63	6,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 720 775,56	283 814,83	1,25m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 720 776,76	283 814,47	0,92m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 720 777,65	283 814,23	3,23m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 720 780,77	283 813,38	4,70m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 720 777,36	283 816,01	7,37m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 720 782,22	283 818,12	22,52m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 720 764,66	283 832,22	13,92m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Meglers verdivurdering

VIKEBØ 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 07.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vikebø 31, 5917 ROSSLAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 345 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS RYLAND

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	30 928
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	105 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt					2 811 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skurtveitvegen 20				22.05.2025	4 790 000	**4 970 000**	0	4 970 000	**20 203**
	246 m²	1994	2 318 m²	5 sov						
2	Skurtveitvegen 52				25.02.2025	2 990 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**14 865**
	222 m²	1956	647 m²	4 sov						
3	Skurtveitvegen 18				28.06.2024	2 980 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**60 345**
	58 m²	1974	3 276 m²	2 sov						

Idyllisk og flott eiendom på Vikebø, i Alver kommune. Landlig og solrik beliggenhet med stor tomt på 2,8 mål. Barnevennlig område med fine bade og fiskemuligheter like ved. Få minutter gangavstand til sjøen hvor man har eget naust med slipp. Naustet ligger innerst i Vikebøvika, på innsiden av Herdlefjorden som ligger fint til i forhold til vær og vind. I nærområdet har man også mange fine turområder og merkede turløyper.
Praktisk bolig med alt på ett plan. Normal standard med for det meste furugulver og malt panel på vegger og tak. Oppussing og modernisering må påregnes etter ønsker og behov. Peis og varmepumpe i stue. Fra stue er det utgang til terrasse som er delvis overbygget. Stor garasje på 60 kvm med loft, og naust på 39 kvm.
Eiendommen ligger ca.15 min fra Frekhaug og 40 min fra Bergen, og mulighetene ligger godt til rette om man tar bil eller egen båt.
Pen og attraktiv eiendom som bør sess. Anslått verdi i dagens marked kr.2 900 000,- 3 100 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

12
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 042 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

35
eneboliger solgt

4.7M
4.4M
4 360 000 Salgspris i snitt
4 037 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 486 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd
30 928 Vikebø 31 Totalpris 3 000 000
27 196 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

Vikebø 31

SKOLER

Rossland skule (1-10 kl.) 197 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	21 min 18.5 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	21 min 18.2 km

SPORT

Rossland skule	11 min
Leirdalen idrettsanlegg	17 min
Max Fitness Frekhaug	15 min
Studio Nor Knarvik	22 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	21 min
Horisont	32 min
Vitusapotek Frekhaug	14 min
Apotek 1 Knarvik	21 min
Knarvik Vinmonopol	21 min
Horisont Vinmonopol	32 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsebø Linje 310	5 min 0.5 km
Bergen Flesland	57 min

BARNEHAGER

Leirdalen barnehage (1-5 år) 33 barn	17 min 1.5 km
Blåklokka barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 8.1 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min 13.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holme	8 min
Coop Extra Frekhaug	14 min

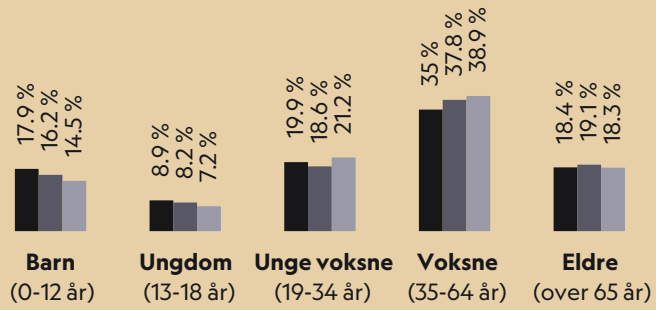
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

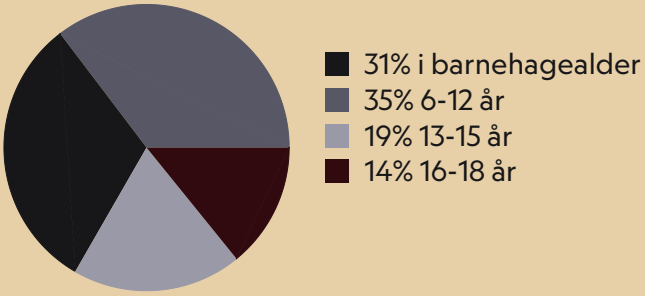
Kiwi Holme	8 min
Coop Extra Frekhaug	14 min

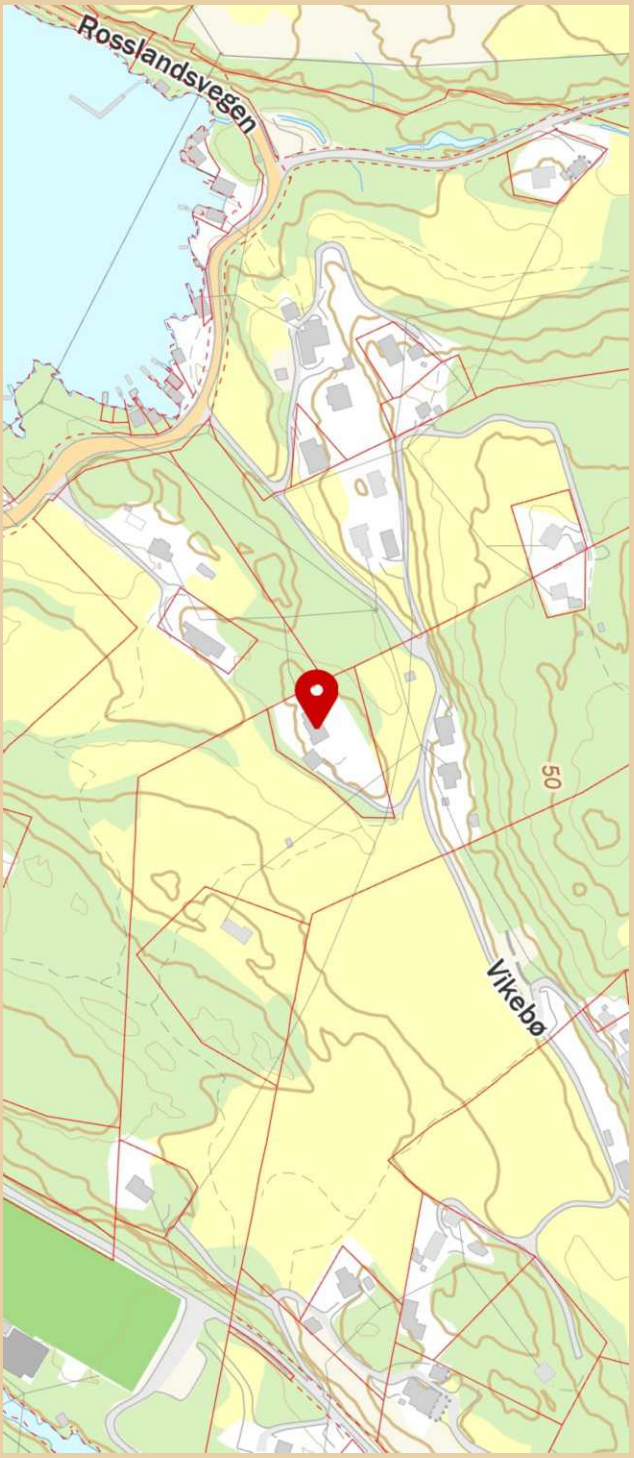
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ryland	464	181
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vikebø 31, 5917 Rossland
Gnr. 345, Bnr. 108 og Gnr. 345, Bnr. 87, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

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

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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