PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

VASSENDVIKVEGEN 145

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkelrapport

Matrikkelkart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Kart om veirett og båtstø

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260096

Selger 1 navn
Kristian Sandvik

Gateadresse
Vassendvikvegen 145

Poststed	Postnr
NEDSTRAND	5560

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7957825

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260096

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppført et enkelt bad i oktober 2020

Arbeid utført av: Hervik Rør og Tysvær Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus og trebukk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikring skap i 2005.

Arbeid utført av: Tysvær Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tysvær Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260096

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260096

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260096

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Sandvik	03eb344b14ad416433058450ac48bba3195d6a3f	16.04.2026 16:27:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260096

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Vassendvikvegen 145 , 5560 NEDSTRAND

TYSVÆR kommune

gnr. 166, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1513 **Referansenummer:** WG1599

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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

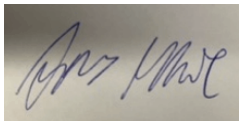
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Det påpekes at boligen er oppført i en tidsperiode der forskrifter gav svært lite retningslinjer tilknyttet oppføring av boliger, større fagmessige friheter og bruk av material med ulik og/eller begrensende kvaliteter kan ikke utelukkes. Det utføres ikke destruktive inngrep ved befaringen og en får derfor ikke vurdert tilstand for skjulte konstruksjoner.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Dette er en svært gammel tømmerbolig som i 1964 har gjennomgått en del renoveringer opplyser eier.
For slike eldre boliger må kjøper være inforstått med at det vil bli behov for tiltak/utbedringer, og at det kan foreligge større skjulte mangler.
Tilknyttet eldre boliger som denne blir sammendraget ekstra viktig, takstmann kan ikke beskrive alle registrerte forhold i boligen.

Boligen vil i tiden fremover ha behov for en del utbedringer/fornyelser, dersom slike tiltak ikke utføres i noe nær fremtid, vil dagens tilstand kunne forverre seg betydelig.
Det er registrert enkelte avvik som krever flere undersøkelser, og utbedringer.
Det må forventes store skjevheter tilknyttet enkelte konstruksjoner.
For en bolig som dette anbefaler takstmann kjøper og gjøre grundige undersøkelser for å avklare hva som må forventes, og utbedres. Kjøper oppfordres også til å kontakte takstmann dersom en ønsker noe mer grundige forklaringer tilknyttet enkelte punkter i rapporten.

Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot og ved bruk av drone.
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.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taksteinen er svært gammel, dette er eldre teglstein som er blitt gjenbrukt når undertak/lekter ble fornyet.

Det er renner, nedløp, og takfotbeslager av plast. Bygningsdelen opplyses fornyet i 2005.
Pipen har utvendig pipebeslag.
Det er montert to innvendig feieluker, eier opplyser at feietillsyn derfor ikke har stilt krav til stigtrinn på tak.
Renner og nedløp fremstår med normalt elde vurdert mot alder.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggkonstruksjoner er fra byggeår, kledningen opplyses fornyet under renovering i 1964.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er vinduer med enkle glass (det er også montert et innerglass mot karmen på innsiden, utført i nyere tid)
Det er malt hovedytterdør, og dør til platting fra stue.
Det er eldre malt inngangsdør til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker, og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Overflater i boligen må anses til å i hovedsak være eldre, men enkelte fornyelser er også utført i noe nyere tid. Vurdert mot boligens alder, og standard anses overflater til å overodnet fremstå i ok tilstand, og til å samsvare med den en bør forvente. Tilstand og eventuelle behov for tiltak er i stor grad en subjektiv vurdering som

Beskrivelse av eiendommen

kjøper selv må utføre.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har adkomst til et rom under terreng, dette brukes i dag som bod/vedbod.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har en eldre tretrapp som ikke må forveksles med trapp utført etter dagens typiske utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
Baderommet (eks elektro og vvs) er utført som egeninnsats av ikke faglært person, enkelte utførelser bærer noe preg av dette.
Rommet kan overordnet sett ikke anses som et våtrom utført tilfredsstillende etter TEK17 forskrifter.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da takstmann har adkomst til areal under baderommet som er utført som en stubbeloftskonstruksjon, altså kan en se nedløp til sluket, samt gjøre kontroller og målinger i området for å lete etter avvik. Det avdekkes ikke indikasjoner på fukt/avvik.
Det gjøres oppmerksom på at svært begrenset bruk av våtrom vil medføre lavere sannsynlighet til å avdekke mindre lekkasjer/svikt for rommets tettesjikt, fritidsboliger har ofte slik begrenset bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkkenet er svært gammelt, dette fremstår i funksjonibel ok tilstand, TG2 settes som følge av alder.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom på loft.
Rommet fremstår i ok bruksmessig tilstand.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelere er besiktiget i krypkjeller.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Eier bekrefter at vvs anlegg er utført av fagpersonell.
Eier opplyser at de aldri har opplevd at vannet fryser om vinteren.
Vær allikevel noe oppmerksom på at rørføringer er etablert i krypkjeller som ikke har oppvarming. Utvendig vannledning har varmekabel opplyser eier.
Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har kun ventilering via åpning av vinduer, løsningen samsvarer med typisk utførelse da boligen ble etablert.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Alt elektrisk anlegg ble fornyet i 2005 opplyser eier.
Elektrisk anlegg vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at byggegrunn er av fjell.
Boligen har kun naturlig drenering. terreng er skrånende.
Murer er av lødd naturstein.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 2005 opplyser eier.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

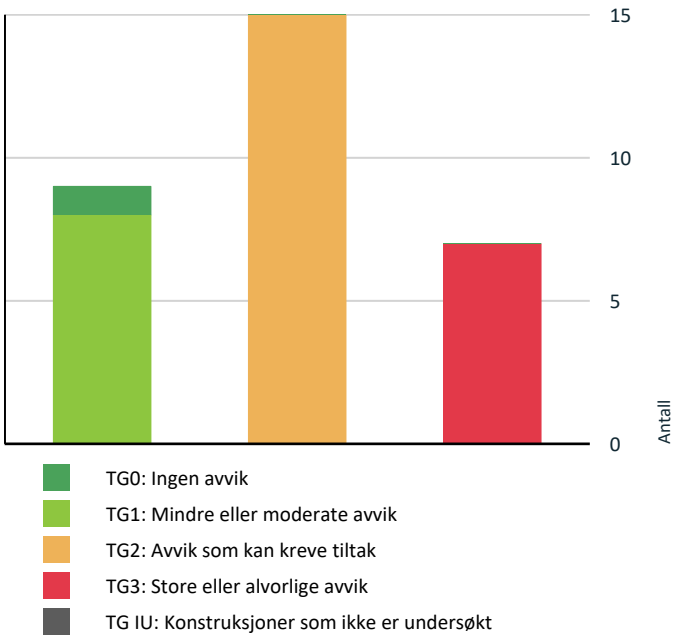
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

For denne boligen foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Takstmann har ikke noe grunnlag for å vurdere lovlighet/samsvar for boligens utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

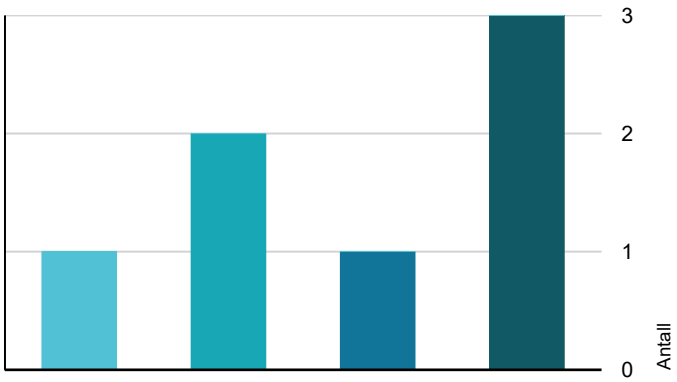
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vegger tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier og må anses som omtrentlig.

Anvendelse
Boligen benyttes som fritidsbolig.

Standard
Bygget har gjennomgående noe under "normal" standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og vil i tiden fremover ha behov for flere fornyelser. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1964	Renovering	Det opplyses at boligen i 1964 har gjennomgått større renoveringer, samt en tilbygging, flere bygningsdeler er altså fra dette årstallet.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot og ved bruk av drone.
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.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taksteinen er svært gammel, dette er eldre teglstein som er blitt gjenbrukt når undertak/lekter ble fornyet.

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

Taksteinen er på flere punkter knukket/skadet, behov for utskiftinger rmå forventes.
Det registreres en del mose og skit i sløys/kilrenne, slike punkter må renskes da blokkering av rennen vil gi økt fuktgjennomslag til undertak.
Stedvis registreres de store ujamnheter i taktekkingen, årsak er ukjent, men dette kan ha sammenheng med at det ikke er utført avretting når underliggende lektelag ble etablert. Slike store ujamnheter gjør at tekkingen blir ekstra åpen for fuktgjennomslag til undertaket, dette gir økt risiko for fuktpåvirkning til konstruksjoner.
Det er behov for lokale utbedringer tilknyttet tekkingen, en må samtidig være oppmerksom på at taksteinen er svært gammel og vil kreve jevnlige utskiftinger/fornyelser når stein sprekker/skades.
Undertaket med lekter ble skiftet i 2005 opplyser eier.
Innvendig tilknyttet undertak som er synlig i kjeller registreres det mye fuktmerker i eldre undertak av trebord. Dette kan være som følge av historiske avvik, det registreres derimot noe forhøyede fuktutslag og en bør derfor overvåke, å undersøke situasjonen nærmere (som følge av opplyst behandling med "mottmiddel" som gir påvirkninger til fuktmåler, er det noe vanskelig for takstmann å vurdere de målinger som utføres).

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.
• Tiltak:

Undertak med lekter opplyses til å være fra 2005. Det registreres stedvis store ujamnheter i overflaten. Årsak anses til å være som følge av store skjevheter i underliggende konstruksjon, kombinert med ikke utført avretting når lekter/undertak ble etablert. Det kan ikke uten ytterliggere undersøkelser utelukkes at skjevhetene også kan være som følge av råteskader/kollaps i enkelte lekter.
Det bør gjøres flere undersøkelser for å avklare tilstand og behov for tiltak, store ujamnheter i tekkingen vil gi økt fuktgjennomslag til undertaket. Økt fuktgjennomslag gir også større fuktpåvirkning til lekter, noe som over tid medvirker til råte og nedfall av stein.
Taksteinen er svært gammel, og kjøper må vurdere og skifte denne. Dersom en ikke utfører fornyelser må en forvente behov for svært jevnlig vedlikehold der enkeltstein må utbedres.
TG3 er gitt som følge av alder for taksteinen, registrerte stein med skader, samt større skjevheter i overflaten som stedvis vil gi økt fuktpåvirkning til undertak. Her bør en gjøre nærmere undersøkelser, taktekkingen anbefales nå utskiftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner, nedløp, og takfotbeslager av plast. Bygningsdelen opplyses fornyet i 2005.
Pipen har utvendig pipebeslag.
Det er montert to innvendig feieluker, eier opplyser at feietillsyn derfor ikke har stilt krav til stigtrinn på tak.
Renner og nedløp fremstår med normalt elde vurdert mot alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Da boligen har krypkjeller og rom under terreng anbefales det og få etablert løsning for bortledning av vann ved murer. Slik utførelse vil i noen grad kunne redusere fuktpåvirkning opp i grunn og gulv, noe som igjen vil være positivt for luftfuktigheten i denne delen av bygget (kan redusere fuktinnhold i noe trevirke).





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggkonstruksjoner er fra byggeår, kledningen opplyses fornyet under renovering i 1964.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er svært gammel og har stedvis større råteskader, dette spessielt i nedre kant.
Det er registrert forhold ved nedre kant av kledning som tilsier at bunnstokk for deler av boligen kan ha noe fukt/råteskader. Dette er et typisk rissikopunkt for eldre boliger, spessielt når kledningen er eldre, og har råteskader i nedre kant. Boligen har ingen spalteåpning i nedre kant for ventilering av konstruksjoner, dette bidrar også til at vann som kommer inn bak kledningen ikke enkelt faller til terreng, men blir liggende i nedre kant og fuktpåvirker konstruksjoner, over tid medfører dette til fukt/råteskader i bunsville med konstruksjon. Gjør oppmerksom på at utførelser samsvarer med det som var typisk utførelse når kledningen ble etablert.
På ene soverom på loft registreres det noe forhøyede fuktverdier i gulvbord mot yttervegg. Dette er ikke høye utslag men indikerer at det jevnlig er noe mindre påvirkning i området.
Dette er svært gamle tømmerkonstruksjoner, større loddavvik må forventes og anses ikke unormalt, men kan kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

En bør nå skifte større deler av boligens kledning, samt etablere ny vindsperre med lekter på baksiden av denne. Dagens tilstand gir økt risiko for skjulte skader i vegger som kan kreve tiltak, slike forhold kan ikke tilfredsstillende avklares uten at det utføres destruktive tiltak. Kostnadsestimat gjelder for utskifting av all kledning, samt etablering av vinsperresjikt og lekter, det anses naturlig og nå vurdere slike tiltak selv om deler av kledningen fortsatt kan ha noe gjenstående levetid. Dersom ikke tiltak nå utføres må en forvente at tilstanden til kledning, og bakenforliggende konstruksjon vil betydelig forverre seg i årene fremover.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bilde viser råteskader i nederste lekt.



Det er målt høye fuktverdier i nederste lekte og bunnstokk der det er adkomst til denne.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

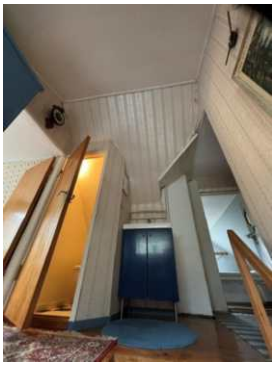
Dette er en svært gammel takkonstruksjon, det er blitt etablert nytt undertak i ca 2005 noe som anses positivt med tanke på beskyttelse av konstruksjoner.
Noe større nedbøyninger må forventes, dette anses ikke unormalt vurdert mot alder/konstruksjon, men eldre konstruksjoner må alltid overvåkes ekstra og kan kreve tiltak.
På soverom på loft over seng registreres det 2 punkter som fremstår som fuktpåvirkning, det registreres også forhøyede fuktverdier tilknyttet disse. Punktet må undersøkes nærmere og kan innebære at det er fuktgjennomslag i taktekking/undertak, i så tilfelle vil dette kreve utbedringer.
I taktekkingen registreres det stedvis større ujamnheter som kan komme av større nedbøyninger i konstruksjoner, forholdet anbefales nærmere avklart, det er behov for flere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak:

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak.
Takstmann ser allikevel etter spor/merker, og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.
Det bør gjøres flere undersøkelser for å avklare situasjonen nærmere, noe registrert fukt på loft kombinert med alder, og noe større skjevheter gjør at en må forvente behov for tiltak. Gjør oppmerksom på at større skjevheter ikke anses unormalt for slike eldre bygg, slike forhold kan allikevel kreve tiltak som forsterkninger/utbedringer, i enkelte tilfeller kan dette også være som følge av svekkelser i materialer som følge av fukt, og/eller elde, samt historiske skader som ikke er blitt utbedret.

Tilstandsrapport





I del av boligen er takkonstruksjon synlig/åpen. Det er registrert en del fuktmerker, dette kan derimot være historiske avvik. Noe forhøyede fuktverdier registreres men det kan ikke konkluderes uten ytterliggere undersøkelser. Målte verdier kan være noe høy luftfuktighet, eller forstyrrelser i måler som følge av mottbehandling tilknyttet trevirke.



På soverom på loft er det registrert punkt med høyt fuktinnhold, må frem til avklaring anses som en mulig lekkasje i tekking og konstruksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med enkle glass (det er også montert et innerglass mot karmen på innsiden, utført i nyere tid)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er avvik:

Det er registrert flere sprukne glass. Vinduer er svært gamle, det registreres noe råteskader men ikke som anses som svært alvorlig på nåværende tidspunkt. Videre bruk av vinduene krever større vedlikehold og utskifting av flere glass.
Utvendig tetting med belistning er også svært slitt og eldre, det anses nå større risiko for fuktpåvirkning til veggkonstruksjoner. En bør nå enten fornye vinduene og tetting/belistning, alternativt gjennomføre større vedlikehold, og utskiftinger av belistning/tetting. Fornyelser må også anses som behov som del av fornyelse av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En bør nå vurdere utskifting av vinduer som følge av alder/tilstand. Dersom en ønsker å bevare de eldre vinduene må en utføre utskifting av enkelte glass, samt større rehabilitering/vedlikeholdsarbeider tilknyttet disse i tiden fremover.
TG3 er gitt som følge av flere glass som har sprekker.
Prisestimat gjelder for utskifting av alle vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør, og dør til platting fra stue.
Det er eldre malt inngangsdør til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdørene på hovedplan er av noe nyere alder, begge disse har derimot påstarted fuksvelling i nedre kant, altså en påstartet delaminering med fukt som trekker inn i dørbladet.
Vedlikehold/utbedring må utføres, gjør derimot oppmerksom på at dette avviket kan være noe vanskelig og helt stoppe, noe begrenset gjenværende levetid må forventes.
Ytterdør i kjeller er eldre og må anses til å ha behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for noe tiltak må forventes. Ytterdører anses til å ha begrenset gjenværende levetid.
Kjellerdøren bør skiftes.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker, og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Overflater i boligen må anses til å i hovedsak være eldre, men enkelte fornyelser er også utført i noe nyere tid. Vurdert mot boligens alder, og standard anses overflater til å overodnet fremstå i ok tilstand, og til å samsvare med den en bør forvente. Tilstand og eventuelle behov for tiltak er i stor grad en subjektiv vurdering som kjøper selv må utføre.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

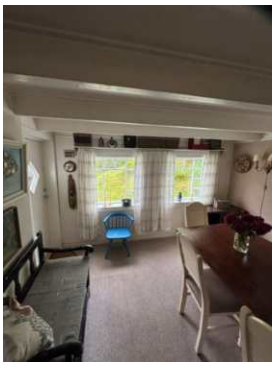
TG2 settes som følge av alder/tilstand for eldre overflater, da spessielt tilknyttet loftsplan.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper bør forvente noe behov for utbedring/fornyelser. Med det sagt så er dette i stor grad en subjektiv vurdering som en selv må gjøre. I all hovedsak fremstår overflater i ok tilstand, alder hensyntatt.

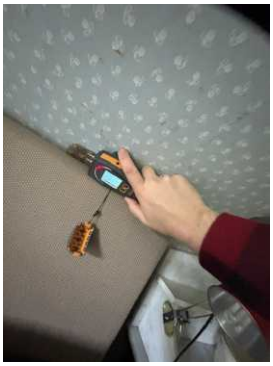


Lokal utbedring utført ved pipe på loft.



Tilstandsrapport





Det er registrert noe fuktmerke/skade på loft.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

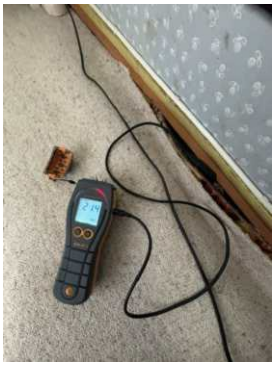
Dette er en svært gammel bolig med utførelse i tømmerkonstruksjoner. Det er ikke unormalt at slike eldre hus har større skjevheter.
På det store soverommet i 2 etg registreres det stor nedbøyning, og noe svikt i undergulv. Ved målinger i gulvet under vindu er det også noe forhøyede fuktutslag mot ytterveggen, det kan fremstå som at det er noe fuktpåvirkning, men det er behov for flere undersøkelser.
Det er svært store nedbøyninger i bjelkelag mot loft, dette ses spessielt i del av stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om store nedbøyninger ikke anses veldig unormalt vurdert mot alder/konstruksjon kan slike forhold kreve tiltak. Skjevheter i dette tilfelle vil også stamme fra noe setninger i grunn/fundamenter.
Tiltak tilknyttet etasjeskillere vurderes normalt utført som del av større renoveringer. Se også punkt for krypkjeller, det er registrert en del mottskader i bjelkelag som følge av høyt fuktinnhold. Dette kan være historiske avvik, men pågående aktivitet kan heller ikke utelukkes som følge av noe høyt fuktinnhold i trevirke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



På loft registreres det noe forhøyede fuktverdier i undergulv, forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har adkomst til et rom under terreng, dette brukes i dag som bod/vedbod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

I del av kjeller der det er adkomst til rom under terreng fra boligen er det registrert høyt fuktinnhold, og fuktskader i bunsvill i området ved dør. Ytterveggen er kun utført med kledning, det er altså ikke etablert vindsperresjikt som hindrer fukt som kommer inn bak kledningen fra å gå inn i konstruksjonen, altså er det ikke uventet at det registreres noe fukt på dette rommet.
Deler av yttervegger har fått innvendig plate, isolasjon, og dampsperre. Utførelsen er et alvorlig avvik, og vil med sikkerhet over tid gi fukt/råteskader i vegger (fordi reisverk utvendig kun er kledd med trepaneler), plater, isolasjon, og damsperre bør snarest mulig tas bort, skal en isolere dette rommet er det behov for å ta bort kledningen og etablere tettesjikt, samt at flere andre utbedringer må utføres (ikke isoler, og tett slike eldre bygg uten å konsultere med fagfolk).

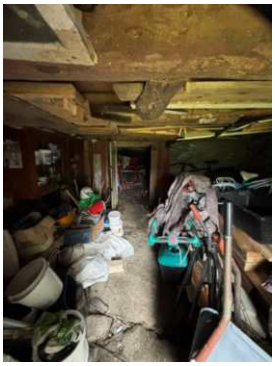
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Denne delen av boligen har behov for noe utbedringer, en må derimot avklare hvilken bruk som ønskes og tilpasse utførelse deretter. Vær oppmerksom på at rommet også får en del fuktpåvirkning gjennom gulv, som et grovt kjellerrom kan en akseptere dette men det må ikke etableres trevirke som er i kontakt med dette. Det er også svært viktig å ventilere rommet godt da fuktig luft kan påvirke trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









Det er registrert fuktpåvirket trevirke i område ved ytterdøren.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligens krypkjeller fremstår overordnet i ok tilstand vurdert mot alder. Det er noe fuktig grunn, dette anses ikke unormalt men krever svært god ventilering av krypkjelleren for at materialer ikke skal påvirkes negativt.
Det er en del mottskader i bjelkelag/trevirke, dette kan være historiske avvik, men en kan heller ikke utelukke pågående avvik. Eier opplyser at det er blitt påsmurt behandlingsmiddel for å stoppe/motvirke slike angrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder og generell tilstand tilsier at en bør forvente behov for tiltak i tiden fremover. Det er svært viktig og overvåke slike eldre krypkjellere ekstra, dette spesielt med tanke på fuktinnhold og skadedyr i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en eldre tretrapp som ikke må forveksles med trapp utført etter dagens typiske utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er satt som følge av alder, og generell utførelse/tilstand. Dette er en trapp som etter dagens forventninger til slike bygningsdeler må anses til å ha begrensede egenskaper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke avdekket avvik som krever tiltak, noe utbedringer anbefales utført som følge av sikkerhetsmessige hensyn, se eget punkt for HMS i rapporten.

Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. Baderommet (eks elektro og vvs) er utført som egeninnsats av ikke faglært person, enkelte utførelser bærer noe preg av dette. Rommet kan overordnet sett ikke anses som et våtrom utført tilfredsstillende etter TEK17 forskrifter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Vegger tettesjikt

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet i dusj, øvrig del av badet har malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ikke vegger med fuktbestandig utførelse tilknyttet alt areal som anses som en våtsone, dette er en kjent løsning men er ett avvik vurdert mot gjeldende forskrift. Løsningen gir ikke tilfredsstillende fuktbeskyttelse for overflater tilknyttet våtsoner, samt gir en økt risiko for fuktpåvikning til tilliggende konstruksjoner.
Noe under himling i dusjen er det en skjøt i belegg, og plate, skjøten er fuget men denne har noe avvik i tetthet. Anbefaler og få utbedret dette punktet, sprut og kondens gir en risiko for svelling og fukt tilknyttet skjøten, utfør egnet tetting/forsegling av overgangen.
I dusjsonen er det etablert en list i overgang vegg/gulv (kun i ene enden), løsningen anses som et rissikopunkt da dette jevnlig vil utsettes for sprut/fukt, det er ukjent for takstmann hvordan tetthet/løsning er under denne listen.
Veggplater i skjøt ved vask er noe løse fra veggen, trykker en på disse er det en del bevegelse. Avviket kan kreve noe utbedring.

Konsekvens/tiltak

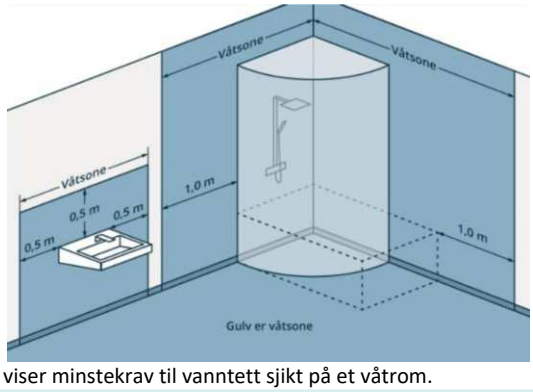
• Tiltak:

Det anbefales og utføre tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås. Skjermingen av slike flater skal også sørge for at eventuelt bruks/lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater.
Løsningen krever noe ekstra overvåket bruk, og tilsier at risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner er noe forhøyet. Det anbefales og få etablert vanntett sjikt tilknyttet rommets våtsoner ihht figur 23.
Overganger i tettesjikt skal være vanntette, anbefaler og få utført utbedring tilknyttet skjøt i dusj, samt tilknyttet list etablert i overgang vegg/gulv, usikre løsninger gir risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport







Figuren viser minstekrav til vanntett sjikt på et våtrom.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Lokalt fall til sluk har avvik, vann blir liggende igjen på gulvet, og må tørke naturlig ut.
For baderom skal lekkasjevann fra alle punkter på rommet kunne ledes til sluk. Det er tilknyttet dusj etablert en tett kant, utførelsen gjør at bruks/lekkasjevann fra utenfor dusjsonen ikke kan gå til sluk, men vil vandre ut av rommet ved døren.
Gulvbelegget er ikke sveiset/tettet på rett måte i skjøter/overganger, det er brukt fugemasse. Utførelsen anses ikke tillfredstillende, og gir ikke god nok sikkerhet for tetthet. På utsiden av dusj er det sprekke/åpen skjøt tilknyttet gulvbelegget, her er fugemasse, men denne er ufullstendig, tilstanden viser hvorfor bruk av fugemasse ikke anses egnet som tetting av skjøter for gulvbelegg.
Ved dør er det ikke etablert oppbrett av gulvbelegg, altså har rommet ikke tilfredsstillende flomkant, kombinert med fallforhold, og stengsel på gulv mot dusj vil lekkasjevann fra utenfor dusjsonen med sikkerhet gå ut av rommet, og skade tilliggende konstruksjoner.
Gulv i dusj ligger noen millimeter høyere enn topp membran ved terskel, det er altså noe motfall, uten den tette kanten ville vann fra dusjen ha vandret til dør, og ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Det er en del utførelser tilknyttet gulvbelegget som krever utbedring for å sikre at dette er tilfredsstillende tett, kontakt fagperson og få utført utbedringer.
Som følge av avvik tilknyttet fallforhold er det svært viktig med en god flomkant på rommet, kontakt fagperson for å få utbedret dette ved døren.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Som følge av skjøter/sammenføyninger stedvis for belegg kan ikke gulvet anses til å være helt vanntett. Utførelsen gir risiko for at en over tid kan få fuktpåvirkning til konstruksjoner.
Rørgjennomføringer i vegg ved vask er ikke tettet mot veggoverflater, kombinert med at det heller ikke er etablert vanntett sjikt tilknyttet denne våtsonen er det risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes inn i konstruksjoner via åpninger.
Registrerte avvik tilknyttet skjøter for gulvbelegg medfører til at det er bekreftet utett tettesjikt for gulv, dette anses alvorlig på et våtrom og gir ihht NS3600 TG3.
Gulvbelegg er ikke korrekt ført inn over sluket, og ned i klemring, utførelsen gir stor risiko for fuktgjennomslag til gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

En bør kontakte en gulvlegger og få nærmere vurdert alle skjøter/overganger for rommets tettesjikt, og utbedret dette.
Alle rørføringer i vegg må tettes/forsegles mot veggplater, tilknyttet vasken bør det etableres vanntett overflate ihht krav til våtsoner.
Utførelsen med belegg mot sluk må utbedres slik at dette føres ned og under klemringen.
Overordnet vurdering for baderommet er at de registrerte avvikene totalt sett utgjør en forhøyet risiko for at fuktskader kan oppstå. Det er en fordel at rommet er etablert med synlige tettesjikt, altså er det mulig og kontakte en fagperson og få utført enkelte forbedringer slik at tilfredsstillende tetthet oppnås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjøter tettet med silikon, ikke sveis.



Avvik i skjøt der belegget er utett.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den elektriske viften trekker fuktig luft ut til kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsningen må utbedres slik at luft fra badet sendes ut av boligen og ikke til tilstøtende rom.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da takstmann har adkomst til areal under baderommet som er utført som en stubbeloftskonstruksjon, altså kan en se nedløp til sluket, samt gjøre kontroller og målinger i området for å lete etter avvik. Det avdekkes ikke indikasjoner på fukt/avvik.
Det gjøres oppmerksom på at svært begrenset bruk av våtrom vil medføre lavere sannsynlighet til å avdekke mindre lekkasjer/svikt for rommets tettesjikt, fritidsboliger har ofte slik begrenset bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG2 er satt som følge av registrert forhold tilknyttet rommets tettesjikt. Det anses økt risiko for fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner frem til de nevnte avvikene er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å får TG0 må avvik tilknyttet tettesjikt utbedres slik at tilliggende konstruksjoner tilfredsstillende beskyttes mot fuktpåvirkning.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap og komfyr.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkkenet er svært gammelt, dette fremstår i funksjonibel ok tilstand, TG2 settes som følge av alder.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er satt med basis i alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder tilsier at en bør forvente behov for tiltak i tiden fremover. Det er ikke avdekket spesielle avvik, og kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalettrom på loft.
Rommet fremstår i ok bruksmessig tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

NS3600 gir TG3 for toalettrom som ikke har mekanisk avtrekk, og heller ikke naturlig ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



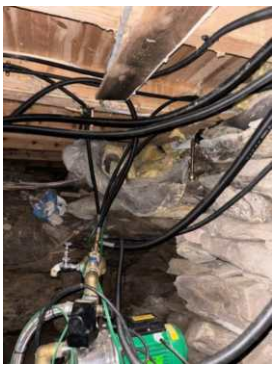
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelere er besiktiget i krypkjeller.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Eier bekrefter at vvs anlegg er utført av fagpersonell.
Eier opplyser at de aldri har opplevd at vannet fryser om vinteren. Vær allikevel noe oppmerksom på at rørføringer er etablert i krypkjeller som ikke har oppvarming. Utvendig vannledning har varmekabel opplyser eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun ventilering via åpning av vinduer, løsningen samsvarer med typisk utførelse da boligen ble etablert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anbefales og etablere noe ventiler i boligen, dette sikrer bedre ventilering, samt at boligen også ventilers noe når denne ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler og etablere noe bedre ventilering for boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Alt elektrisk anlegg ble fornyet i 2005 opplyser eier.
Elektrisk anlegg vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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.
   2005 Eier opplyser at elektrisk anlegg ble etablert i 2005.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring foreligger ikke ved utarbeidelse av rapporten.

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

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhente erklæringen dersom den eksisterer.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at byggegrunn er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig drenering. terreng er skrånende.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Boligen har krypkjeller, og kjellerom, det avdekkes ikke forhold tilknyttet drenering som i dag anses av spesiell betydning. En skal derimot være ekstra oppmerksom på at krypkjeller, og kjellerdelen ventileres godt slik at fuktig grunn, og høy luftfuktighet ikke får gitt negativ påvirkning til materialer/trevirke.
For en slik eldre eiendom kan en ikke utelukke at behov for tiltak tilknyttet drenering oppstår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murer er av lødd naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Murer av lødd stein fremstår i ok tilstand. Produktet har tilnærmet ubegrenset levetid, men dette utelukker ikke at avvik som følge av bevegelser/setninger kan oppstå.
Bygget har noe setninger i konstruksjon som også anses til å komme fra historiske setninger i grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre murer må alltid overvåkes noe ekstra, behov for noe tiltak i tiden fremover kan ikke utelukkes, men det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.
Stabilitet i grunn under fundamentering kan ikke vurderes av takstmann for så gamle boliger med murer der mindre bevegelser ikke enkelt blir synlige via riss, eller sprekker.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 2005 opplyser eier. Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk i trapp anses til å gi fare for liv/helse og må utbedres.

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

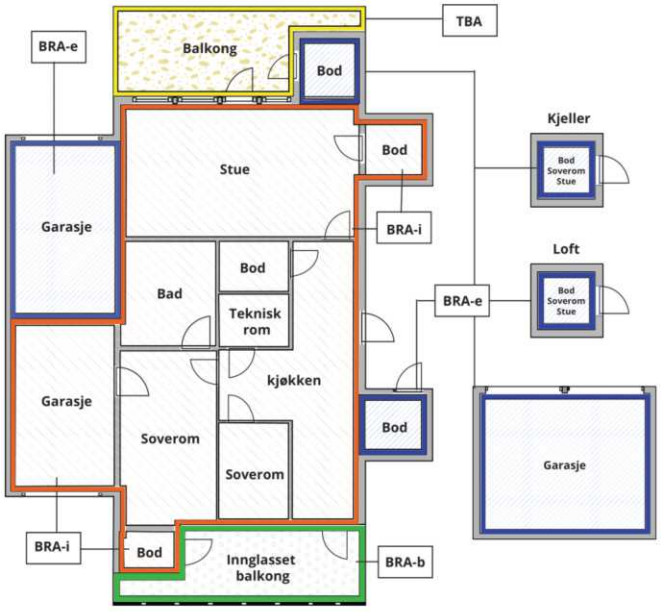
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	
Loft	36			36	
Kjeller	4			4	
SUM	**95**				
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, bod med nedre nivå i underetasje.		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, gang/trapp		
Kjeller	Bod/kjellerrom.		

Kommentar

Loft har noe ikke målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Denne boligen er svært vanskelig og måle nøyaktig opp. Deler av stue/1 etg har svært lav himlingshøyde, som følge av skjevheter, og ulik avstand mellom bjelker vil hoveddeler av arealet være målbart, mens enkelte mindre deler må anses som ikke målbart areal. Dette er derimot ikke hensyntatt i oppmåling, boligen er målt som om at alt arealet er måleverdig. Som følge av beskrevne forhold har oppmålingen noe avvik mot NS3940 som regulerer hva som skal medtas som bruksareal for en bolig. Loftsplan har en utforming med himlinger, og overganger, samt skjevheter som gjør planet svært vanskelig og måle helt nøyaktig opp. For å måle denne boligen helt korrekt ihht NS3940 må en bruke spessielt utstyr som ikke er brukt ved befaring, arealet er derfor målt omtrentlig og etter beste evne. Kjøper må være oppmerksom på at måleavvik kan være større en det som anses normalt. Det anses også lite hensiktsmessig og ta bort deler av areal tilknyttet 1 etasje i de områdene der skjev himling, kombinert med kort avstand mellom enkelte takbjelker gjør at en kommer under 1,9m høyde, altså at arealet ikke lenger anses målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: For denne boligen foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Takstmann har ikke noe grunnlag for å vurdere lovlighet/samsvar for boligens utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	166	141		0	2620.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vassendvikvegen 145

Hjemmelshaver
Sandvik Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser på Nedstrand i Tysvær kommune.

Adkomstvei

Adkomst ved Nedstrand til Vassendvikvegen, videre til parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Tomten grenser til landbrukseiendom og vei.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Det foreligger ikke tegninger, eller ferdigattest for boligen, som følge av alder anses dette ikke unormalt.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter, og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader.

Eier opplyser i sin egenerklæring at det har blitt tatt mus i boligen, som følge av alder/utførelse kan en ikke forvente at boligen er sikker mot smågnagere. En kan ikke uten destruktive undersøkelser bekrefte/avkrefte om det finnes noe bol/skader som følge av smågnagere, alder og utførelser tilsier at slike forhold må forventes, og kan kreve tiltak.
Eier har opplyst i sin egenerklæring at det har vært registrert trebukk, (sjekk med eier, trebukk eller husbukk???)Dette er skadedyr som kan påføre alvorlige skader til materialer/trevirke dersom ikke tiltak utføres. Anbefaler og få utført en nærmere vurdering av skadedyrfirma tilknyttet slike forhold. Eier opplyser at han har påført middel mot skadedyr på åpent/synlig trevirke.
Gjør oppmerksom på at boligen i 1 etg har svært lav himlingshøyde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

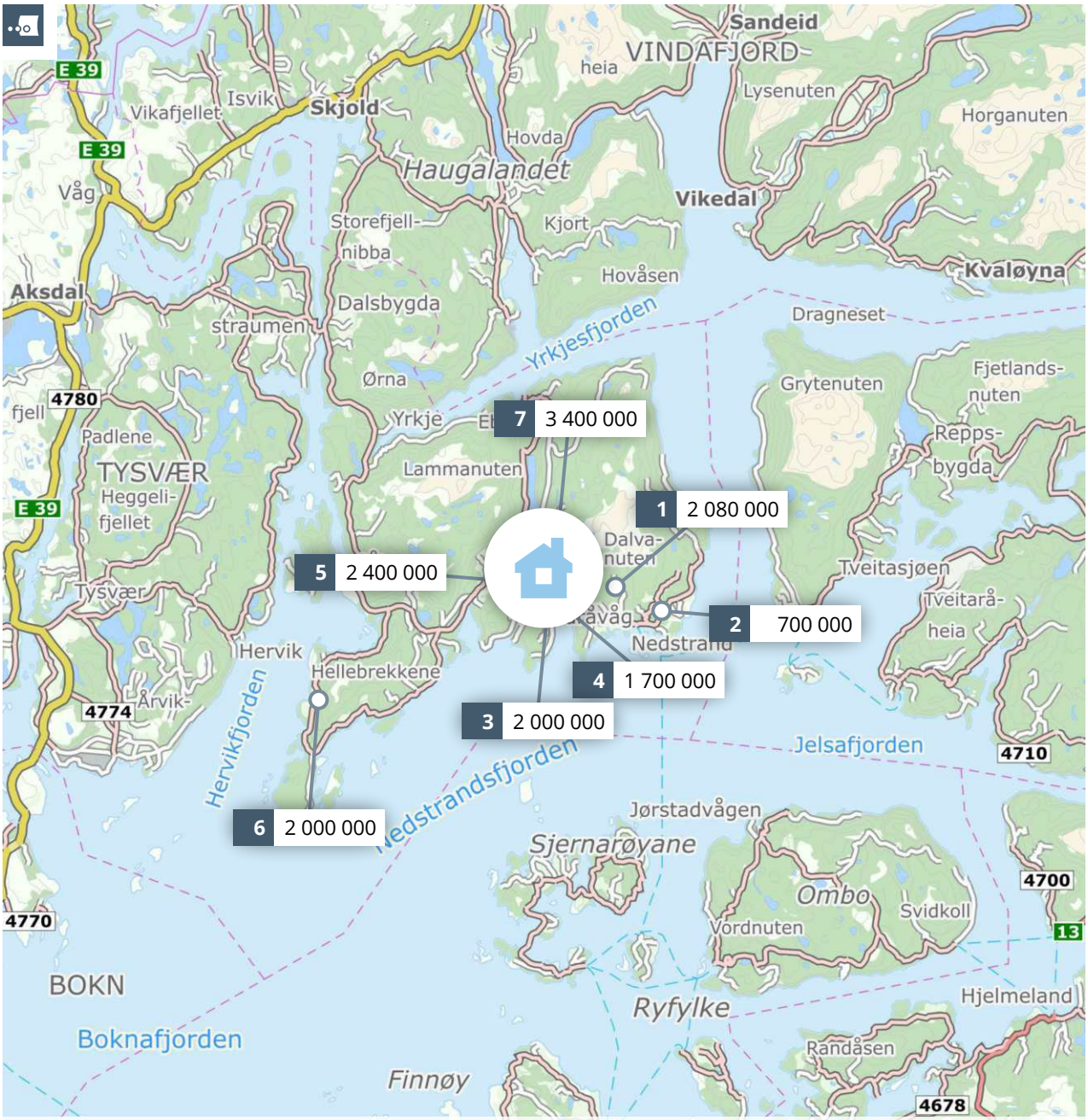
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Det er oppholdsvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

VASSENDVIKVEGEN 145

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 14.04.2026

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: Elisabeth Marvik.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vassendvikvegen 145, 5560 NEDSTRAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1926

GNR 166 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1146 TYSVÆR GRUNNKRETS HINDERÅVÅG

Verdivurdert til

1 750 000

-	1 750 000	17 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 621 m²	
Byggeår					1926	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Akslandsvegen 164 69 m² 1994 1 809 m² 3 sov	15.06.2023	2 100 000	**2 080 000**	0	2 080 000	**30 145**
2	Nessavegen 82 50 m² 1920 991 m² 1 sov	06.04.2021	590 000	**700 000**	0	700 000	**14 000**
3	Bjørkeli 28 228 m² 1986 907 m² 4 sov	28.05.2025	1 990 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**8 772**
4	Nypedalen 1 191 m² 1978 1 354 m² 3 sov	02.03.2026	1 990 000	**1 700 000**	0	1 700 000	**8 901**
5	Nedstrandsvegen 1925 133 m² 1956 7 516 m² 4 sov	17.06.2020	1 990 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**18 045**
6	Liarvågvegen 528 93 m² 1930 4 433 m² 3 sov	21.05.2025	1 790 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**21 505**
7	Nedstrandsvegen 2208 103 m² 2013 3 511 m² 4 sov	07.11.2023	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**33 010**

Sjarmerende gammel husmannsplass som er utskilt fra Prestegården. Eiendommen består av et gårdshus som er ca. 100 år gammelt og ble påbygget og oppusset i 1964, et eldhus som er SEFRAK - registrert, et grillhus fra 2006 og en potetkjeller/jordkjeller som er ca. 100 år gammel. Stor og solrik tomt som er opparbeidet med parkering, stor hage med diverse beplantning, frukttrær, busker, blomster og bekk.

Eiendommen ligger i rolige, landlige og idylliske omgivelser med ca. 1 km til Hinderåvåg hvor det er dagligvarebutikk, kirke, idrettsanlegg og båthavn. Til Nedstrand er det ca 4 km hvor det er cafè, dagligvarebutikk, båthavn og ferjekai. Ellers byr området på flere flotte og populære turområder.

Eiendommen benyttes i dag som fritidseiendom og har blitt benyttet som fritidsbolig i flere generasjoner.

Eiendommen har vann via privat brønn i bekk og privat avløp via septiktank med 3 kammers. Eiendommen har tilkomst via offentlig vei med parkering på egen tomt.

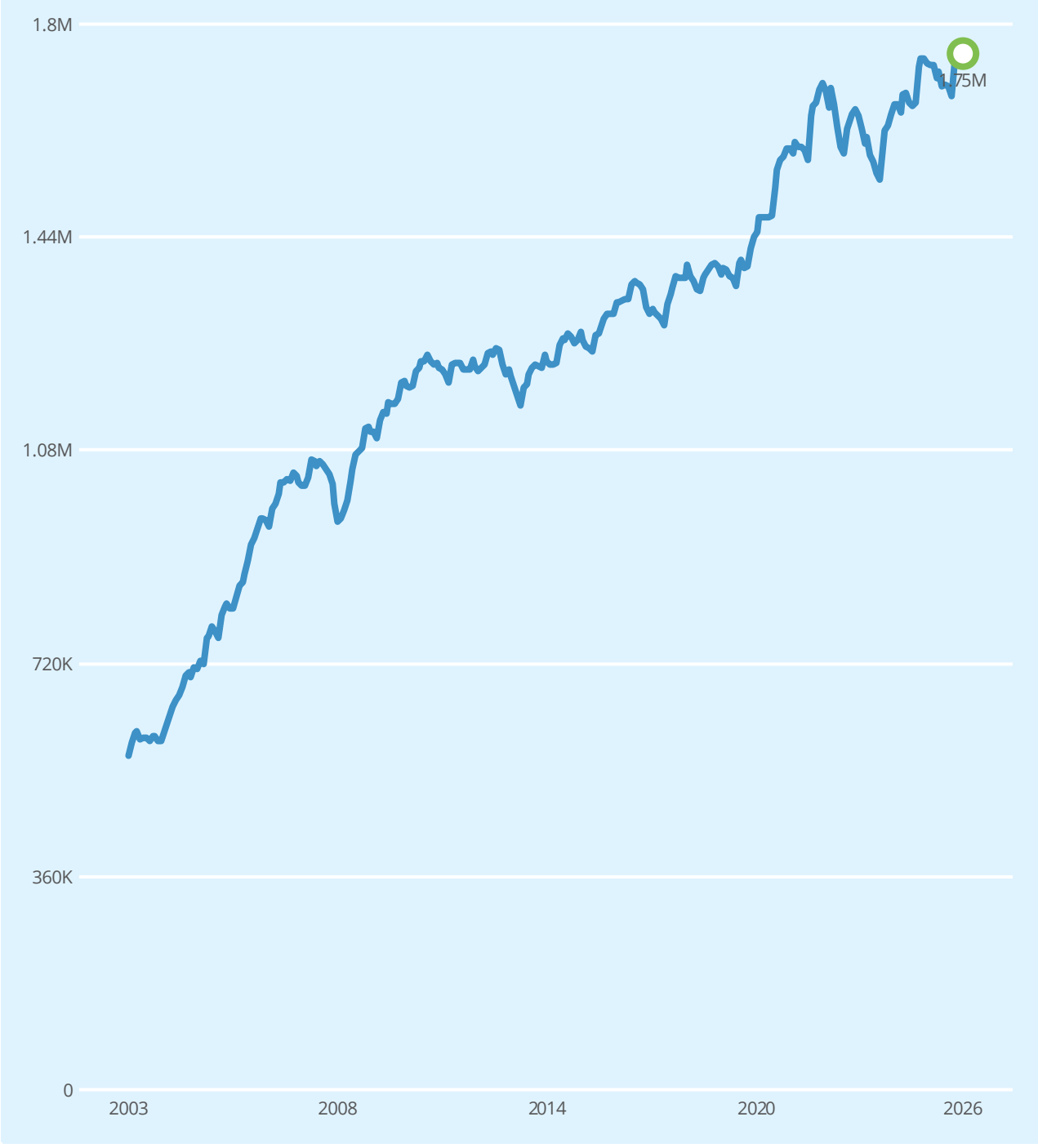
Det er en tinglyst avtale om båtplass/bryggeplass i Lysevatnet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i TYSVÆR kommune nå

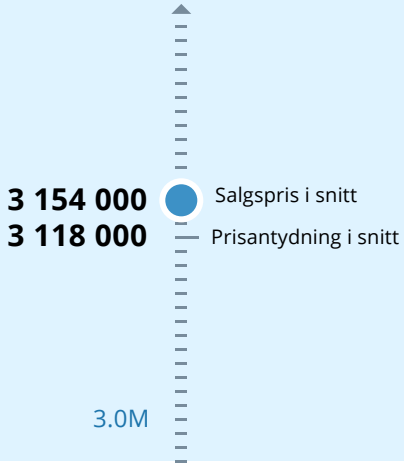
5
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Fritidsboliger solgt i TYSVÆR kommune siste 12 mnd

18
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
131
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 141	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Vassendvikvegen 145, gatenr 1130 5560 Nedstrand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	307 23	Hinderåvåg Nedstrand
Oppdatert:	24.08.2024	**Kirkesogn:**	6050902	Nedstrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.08.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 620,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.08.2024	Avgiver	1146/166/15	-2 620,5
	Matrikkelført:	24.08.2024	Berørt	1146/166/1	0,0
			Berørt	1146/166/113	0,0
			Mottaker	1146/166/141	2 620,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Helårsb.benyttes som fritidsb. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vassendvikvegen 145	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	172673309			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1146 307 67	Våningshus, Bjørk Tysvær, "rubbefoten", Hindarå.	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	172706991			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1146 307 68	Eldhus, Bjørk Tysvær, "rubbefoten", Hindarå	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr:	172701558	Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

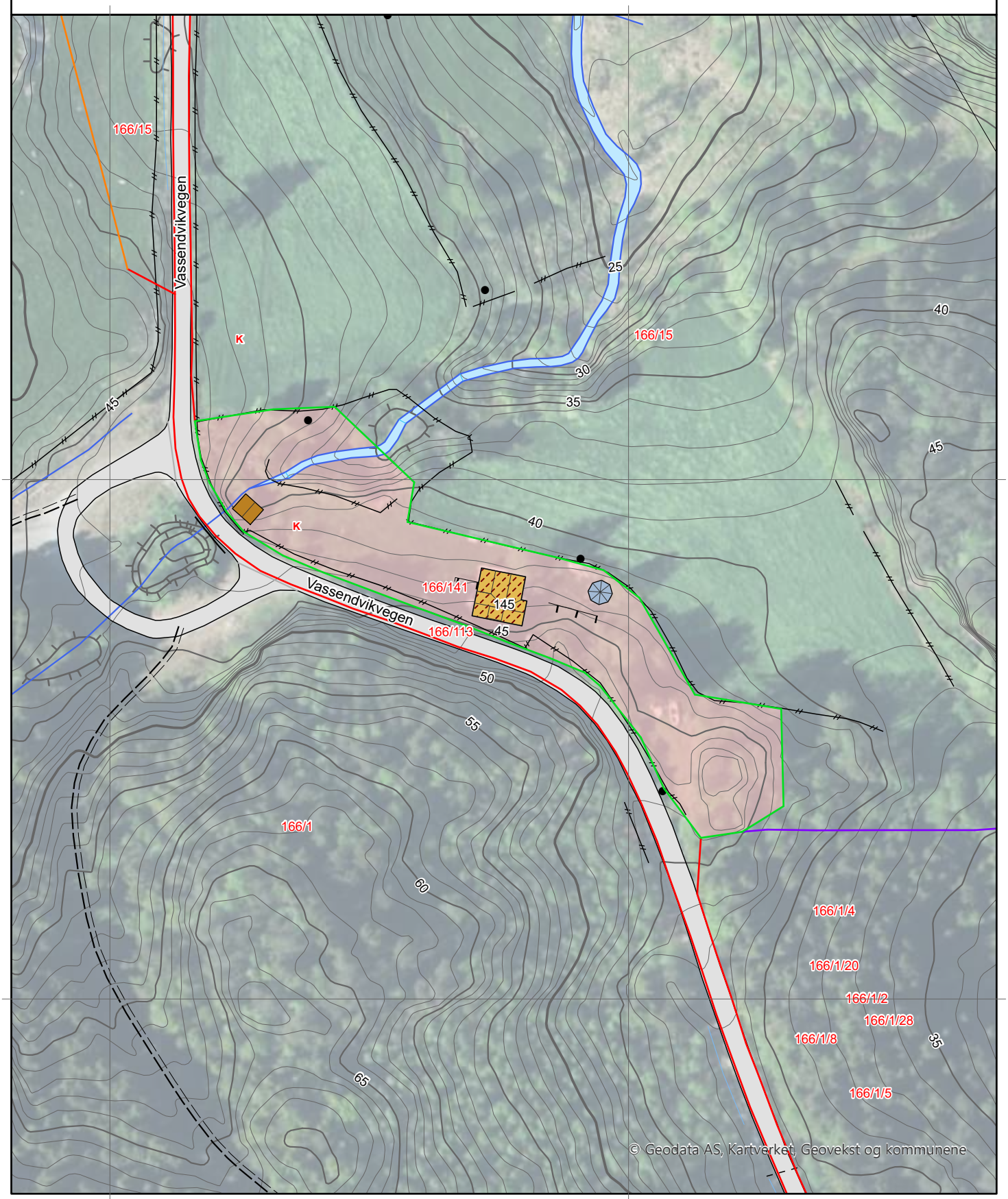
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/166/141/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

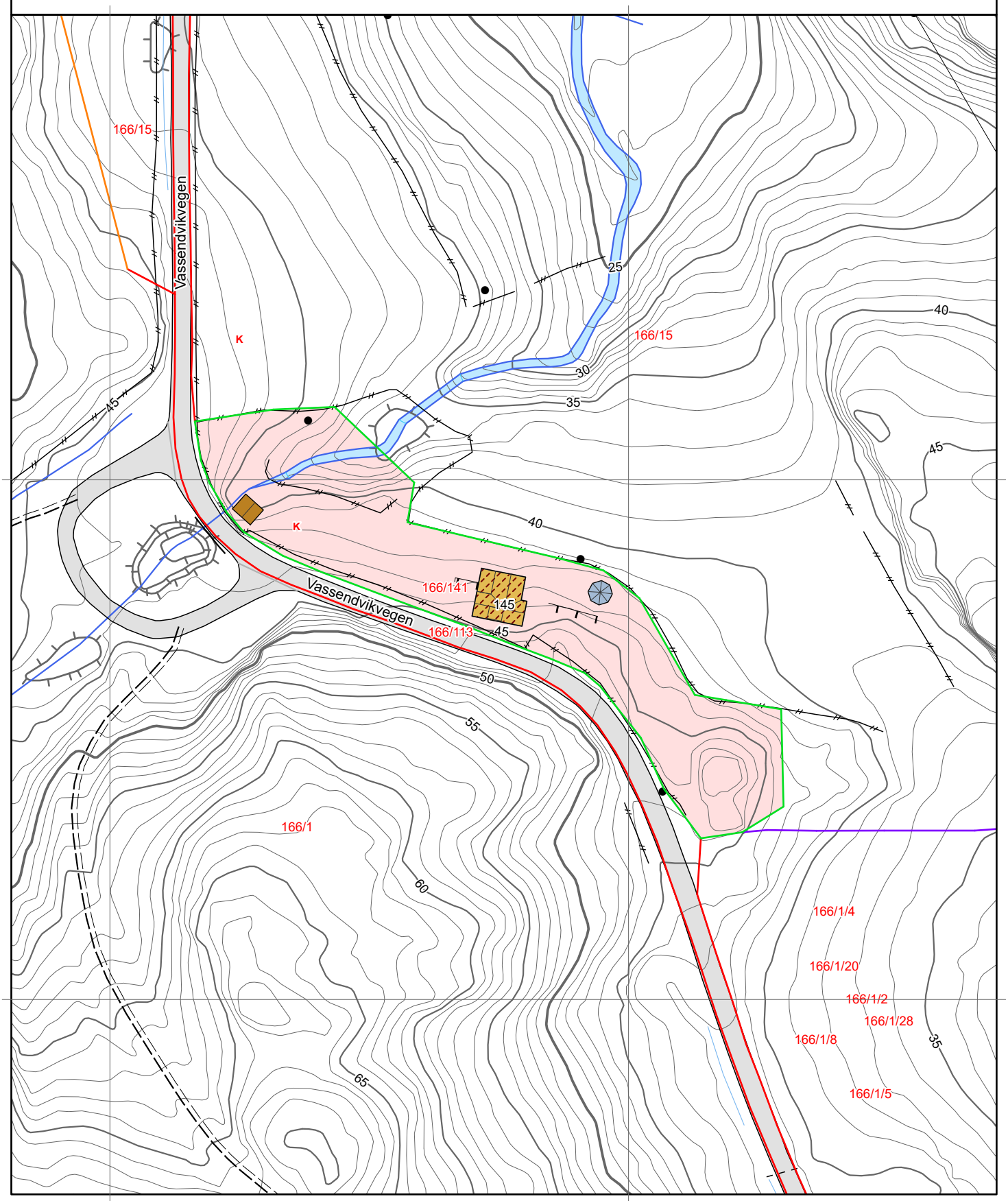
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/166/141/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.4.2026



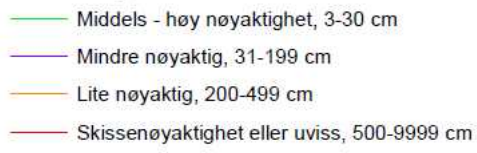
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

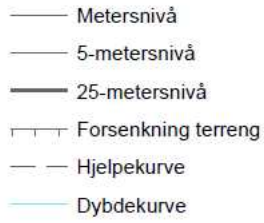


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Tysvær kommune
Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal
Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 16.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassendvikvegen 145, 5560 NEDSTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201510
Navn	Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 621 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 621 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

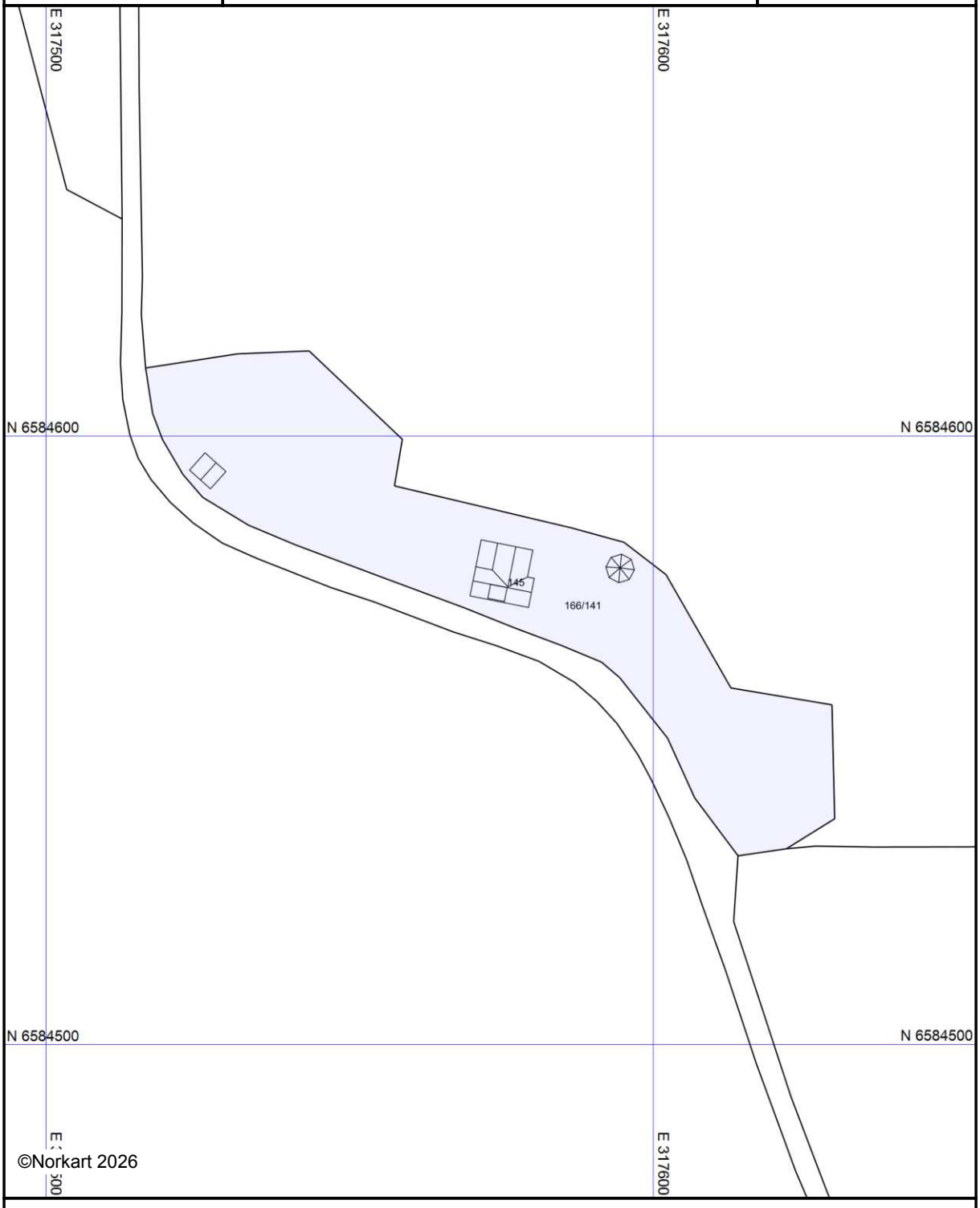
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 166/141
Adresse: Vassendvikvegen 145
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/141
Adresse: Vassendvikvegen 145
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

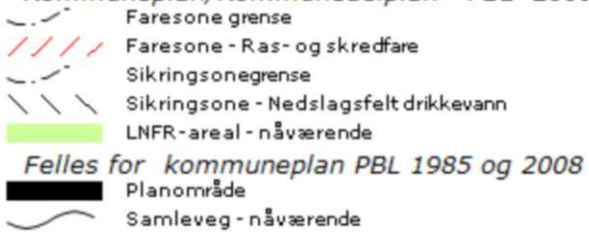
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Samleveg - nåværende

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Per Johan Lyse	Doknr: 2179458 Tinglyst: 01.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Vassendvikvegen 235	
Postnr.: 235 / Poststed	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 031173[redacted] / Ref.nr.	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)] (se vedlegg)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1146	TYSVÆR	166	15			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☒ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 450000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 450000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
010752[redacted]	Kristian Sandvik	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
031173[redacted]	Per Johan Lyse	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gjerdeplikt: På grensa mellom gnr 166 bnr 15 og gnr 166 bnr 141 er det gnr 166 bnr 15 som har gjerdeplikt.

Vegrett, båtstø:Gnr 166/141 har vegrett (til fots) ned til Lysevatnet over gnr 166/15. Ved Lysevatnet skal gnr 166/141 ha rett til å ha eit båtstø på gnr. 166/15. Veirett og båtstø er merka av på kart (se vedlegg).

Dato	Utstederens underskrift
29.10.24	Kristian Sandvik

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
. .	

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Kristian Sandvik	Kristian Sandvik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Nini Hauerdal	NINI HAUKEDAL
Adresse HAUKABERGVEGEN 221, 4237 SULDALSOSEN	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Åsbild K. Walland	ÅSHILD KINN WALLAND
Adresse Tittelnesvegen 585, 5590 SVEIO	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
29.10.24	Kristian Sandvik

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

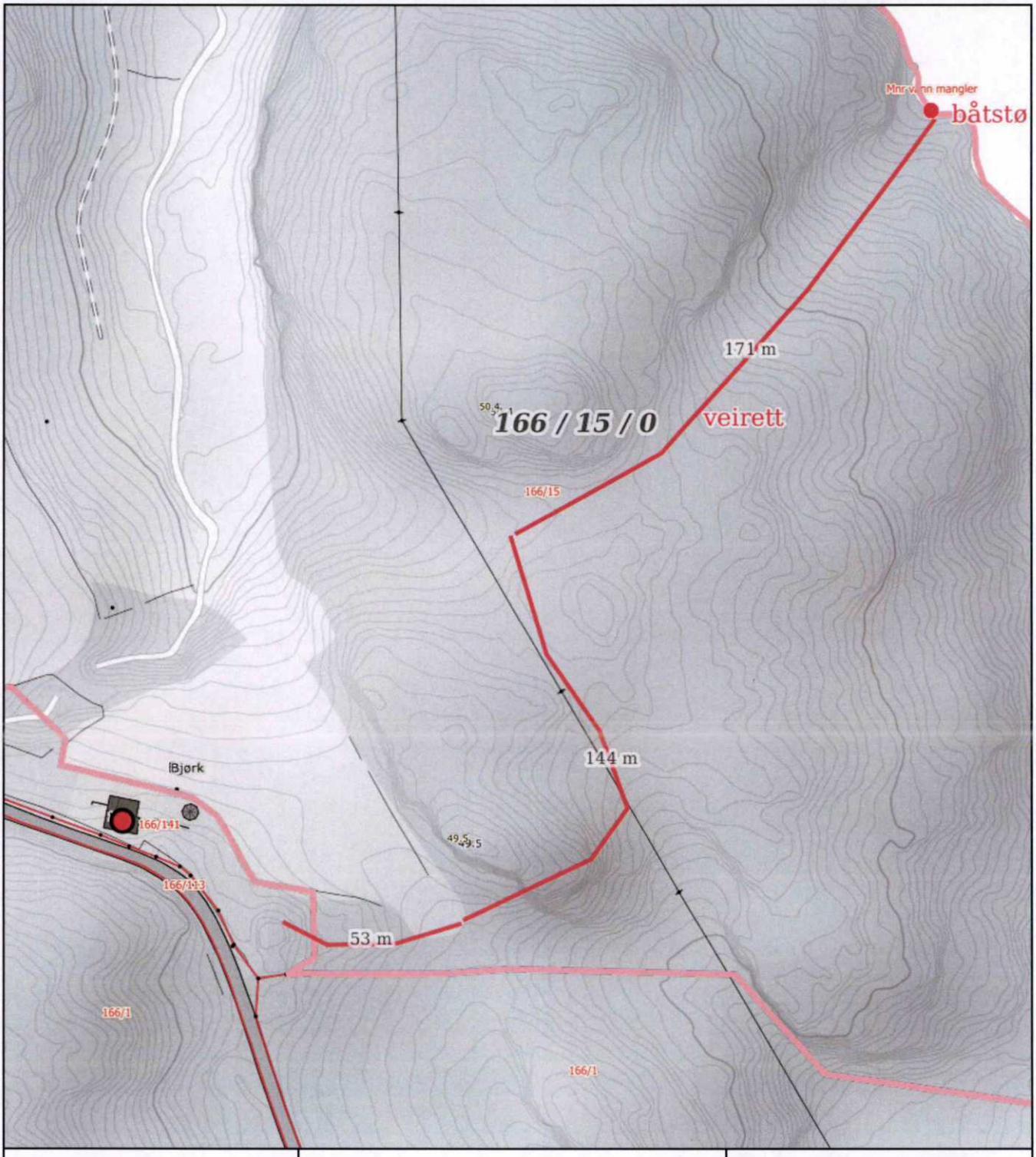
[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
29.10.24	



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.10.2024 11:59
Eiendomsdata verifisert: 29.10.2024 10:50

GÅRDSKART 1146-166/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
166/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

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:
Vassendvikvegen 145, 5560 Nedstrand
Gnr. 166, Bnr. 141, Tysvær kommune.

Oppdragsnummer:
314260096

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Elisabeth Marvik

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 922 85 381

E-post: elisabeth.marvik@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.
