PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

NADALSVEGEN 52

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegning

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260200
Addresse	Nadalsvegen 52		
Postnr.	5574	Sted	SKJOLD
Selgers navn	Ørjan Grunnaleite		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år og 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94276654

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert nytt blandebatteri til badekar på bad i hovedetasje

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt våtromstapet med våtromsmaling, montert nye baderomsmøbler og blandebatteri og satt inn nytt badekar

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Haraldseid AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert nytt lys og stikkontakt. Satt inn avtrekksvifte og varmeovn

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helgevold Elektro AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Flyttet avløp og vanntilførsel på kjøkken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Haraldseid AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Piperør fra ovn til pipe må utbedres av fagmann etter tilsyn fra feier

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært utett mellom bolig og terrasse over garasje.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet alle vinduer og terrassedører i hovedetasje unntatt på bad. Det er også byttet ytterdør. Byttet tekking på terrasse over inngang. Laget rampe opp til terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp nye kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken. Montert elbil lader

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjelland Elektro AS på kjøkkendelen, Helgevold Elektro AS monterte elbil lader

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

EL tilsynet hos Fagne

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik er blitt fikset av Helgevold Elektro AS

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet varmepumpe i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Energi og varmespesialisten AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget frittliggende terrasse på baksiden av huset

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet med egen inngang

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett noen skjeggkre av og til

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har tidligere vært noen lekkasjer inn i garasje, men er utbedret

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest bolig

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Satt inn ny vedovn

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.08.2026

Signert av *Ørjan Grunnaleite*

Initialer selger:
Ø G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Nadalsvegen 52 , 5574 SKJOLD

VINDAFJORD kommune

gnr. 166, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1366 **Eiendomsverdi ref nr:** QL6365

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026077

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1991, bestående av underetasje, 1. etasje og innredet loft. Deler av underetasjen er innredet og benyttes som hybel. Boligen har garasje i tilknytning til bygningen og parkering på egen tomt.

Boligen fremstår med gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder, bruk og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt, men har alders- og slitasjeforhold som må forventes for en bolig fra denne perioden.

Bygninger fra 1990-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav, blant annet når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, forventet brukstid, observerte forhold, tilgjengelig dokumentasjon og faglig skjønn på befaringsdagen.

Innvendige overflater er oppgradert etter behov og fremstår generelt som godt vedlikeholdt. Våtrommene har imidlertid nådd eller passert forventet brukstid, avviker fra dagens krav og må påregnes fornyet.
I underetasjen er det registrert forhøyet fuktighet i vegger mot terreng. Videre bruk og eventuell oppgradering av rommene vil være avgjørende for hvilke tiltak som bør vurderes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nærmer seg eller har passert forventet brukstid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold, nærmere undersøkelser og fremtidige utskiftninger.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. For nærmere opplysninger vises det til rapportens enkelte bygningsdeler og tilhørende tilstandsgrader, samt selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløp av plast og metall.
Beslag av plast og metall.
Blybeslag rundt pipegjennomføring.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Gjenbygget del av takkonstruksjonen har ukjent oppbygging.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedører av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Entredør til hybel av tre. Malt utførelse.
Sørøst vendt balkong med utgang fra stue/kjøkken på 1. etasje.
Sørvest vendt terrasse med utgang fra stue.
Trapp av treverk fra plen og opp til terrasse. Malt/beiset utførelse.
Garasje med bod i tilknytning til boligen. Garasjen er etablert under terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og fliser på gulver.
Tapet, malt tapet/plater og MDF-plater på vegger.
Prefabrikkerte plater og malte plater i tak/himlinger.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. etasje og loft. Gulv av betong i underetasjen.
Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er installert vedovn i stue/kjøkken.
Sotluke er plassert i 1. etasje.
Hulltaking er foretatt i U.etg. og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod.
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.
Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt våtromstapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Malt vinylbelegg på gulv.
Det er ikke varmekabler i gulvet.
Gulvet fremstår som flatt, uten fall mot sluk.
Våtrommet har malt våtromstapet og malt våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje hoveddel › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Malt vinylbelegg på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt med noe lokalt fall rundt sluk.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med sveiseskjøter på gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det er eldre plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 70 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje hoveddel › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler.
Gulvet har jevnt fall mot sluk.
Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er eldre sluket av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Oppbrett er skjult av list og terskelen ble målt til ca 90 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje hybel › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler.
Gulvet fremstår som delvis flatt med noe lokalt fall rundt sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 5 mm.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Det er eldre plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca 50 mm.
Våtrommet har servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Designa kjøkken, fra 2022.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av kompositt. Samt utstikkende halvøy med sitteplasser.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, Kjøl/fryseskap, microbølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje hybel › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate som er foliert. Vask av metall.
Ingen integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i hybel:
Belegg på gulv.
Tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Rommet er innredet med vask og gulvstående toalett.
Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter i hoveddelen.
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter i hybelen.
Boligen har 2 stk sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Dreneringen er fra 1991.
Bygningen er utført med drenering slik det var vanlig på oppføringstidspunktet, bestående av drensrør i grunnen og knotteplast mot grunnmur.
Fundamenter/Gulv av betong.
Grunnmur er av plasstøpt betong.
Forstøtningsmur av betong langs veg.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

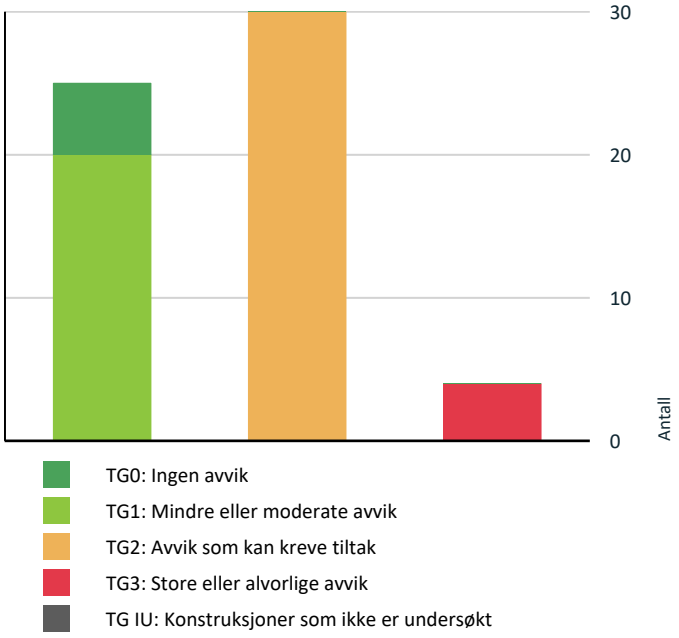
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere gang på loft er innlemmet i soverom og fremstår nå som en loftstue.

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

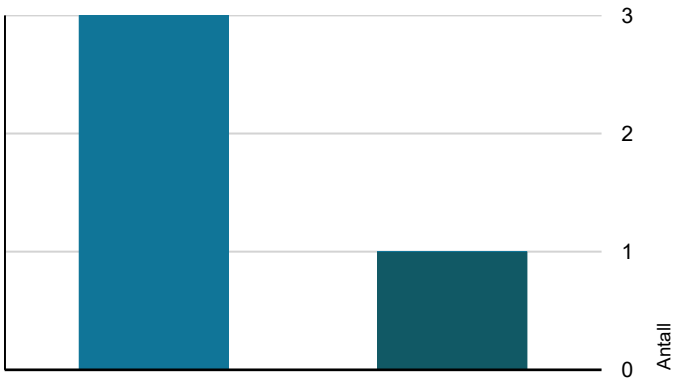
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Hybel	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - Hybel	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje hybel > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger kommentar fra feier om en pakning/tetning som mangler i koblingen mellom røykerør og stuss i pipeforingen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2024	Modernisering	Alle vinduer i 1. etasje er skiftet i 2024 eller 2026, med unntak av vindu på bad
2024	Modernisering	Alle ytterdører er fornyet i 2024 eller 2026, med unntak av entredør til hybel og garasje
2024	Modernisering	Nytt tettesjikt på balkong
2022	Modernisering	Ny laminat på gulver i 1. etasje og soverom i underetasjen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra takfot.
Taktekket er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Over halvparten av forventet levetid på taket er passert. Det ble registrert noe mosedannelse på taktekkingen samt værslitasje på vindskier og loddbord.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Mosedannelse kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert dreneringsevne på takflaten. Værslitte vindskier og loddbord kan medføre gradvis nedbrytning av trevirket dersom vedlikehold ikke utføres. Eldre tak har redusert restlevetid og økt risiko for svikt sammenlignet med nyere konstruksjoner.

• Det anbefales jevnlig rengjøring og fjerning av mose samt overflatebehandling/vedlikehold av vindskier og loddbord. Takets tilstand bør holdes under observasjon, og fremtidig utskifting må påregnes innenfor normal restlevetid.

Forholdene vurderes å være hovedsakelig alders- og klimarelaterte, og skyldes normal eksponering for vær og vind over tid. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder, registrert slitasje og påregnelig redusert restlevetid, uten at det ble registrert tegn til aktiv lekkasje eller akutt funksjonssvikt på befaringsdagen. Betongtakstein er ofte oppgitt med en forventet levetid på 50 år, men kan med godt vedlikehold vare opp mot 60-80 år.



Mose på taktekket og slitasje på vindskier/loddbord

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av plast og metall.
Beslag av plast og metall.
Blybeslag rundt pipegjennomføring.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.

Nedløp og beslag fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige skader, lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for lekkasjer, svekkelser og redusert funksjon.

• Renner, nedløp og beslag bør jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG2 settes på bakgrunn av alder og forventet gjenværende restlevetid. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk.
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Gjenbygget del av takkonstruksjonen har ukjent oppbygging.
Takkonstruksjonen og undertak er besiktiget via luker i knevegger.

Vurdering av avvik:
• Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Det ble registrert noe misfarging på sutaket ved gjennomføring av pipe og kanaler.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Tidligere fuktpåvirkning kan ha medført redusert holdbarhet i materialene. Dersom årsaken til lekkasjen ikke er fullstendig utbedret, kan det være risiko for gjentakelse. Over tid kan dette føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.

• Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon med jevnlige kontroller, særlig ved nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fuktpåvirkning bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer gjennomføres. Eventuelle skadde materialer bør skiftes ved behov.

TG2 er gitt på bakgrunn av manglende muligheter for inspeksjon og registrert misfarging på sutaket ved gjennomføringer, som indikerer tidligere fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble registrert fuktighet på befaring, kan det ikke utelukkes at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning som kan ha redusert materialenes levetid.


Fuktmåling ved pipe


Misfarging rundt gjennomføringer

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående og liggende trekledning.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Kledningen mangler musebånd i nedre del, og deler av kledningen er montert med liten avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene kan over tid bidra til fuktpåvirkning, råtedannelse og økt vedlikeholdsbehov. Manglende musebånd kan også gi adgang for skadedyr bak kledningen.

• Det anbefales å montere musebånd i nedre del av kledningen. Videre anbefales det å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng ved fremtidige vedlikeholds- eller utbedringsarbeider.

Manglende musebånd gir risiko for at skadedyr og insekter kan ta seg inn bak kledningen. Lav avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktbelastning og redusert uttørking av trekonstruksjonen. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik som kan gi redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Manglende musebånd



Liten avstand til terreng ved hovedentre

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en relativt høy alder. Vinduene fremstår generelt med godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Det må påregnes fortsatt vedlikehold og utskifting på sikt som følge av alder.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG2 er valgt på grunn av alder og forventet brukstid. Selv om vinduene fungerte på befaringsdagen, har isolerglassrutene passert forventet brukstid. Den videre funksjonen er derfor usikker, og det er økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne.



Normal aldersrelatert slitasje i karmer

TG 0 Vinduer - Fra perioden 2024-2026

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Alle vinduer i 1. etasje med unntak av vindu på bad er fornyet i 2024 eller 2026.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedører av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Ytterdører er fra 2024 og 2026.

TG 2 Ytterdører - Hybel

Beskrivelse

Entredør av tre. Malt utførelse.
Døren er fra byggeår og fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Døren har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da døren fungerer som forutsatt. Jevnlig kontroll anbefales, det anbefales å planlegge utskifting av døren for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG2 er valgt på grunn av alder og forventet brukstid. Selv om døren fungerte på befaringsdagen, har isolerglassrutene passert forventet brukstid. Den videre funksjonen er derfor usikker, og det er økt risiko for punktering, kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Entredør hybel



Mangler rekkverk på trappen

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørøst vendt balkong med utgang fra stue/kjøkken på 1. etasje.
Bjelker, bærelag, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er tettesjikt under terrassebord med avrenning til takrenne.
Tettesjiktet ble fornyet i 2024. Tettesjiktet er skjult og lar seg ikke kontrollere.
Balkong er fundamentert på punktfundamenter av betong med søylesko.

Sørvest vendt terrasse med utgang fra stue.
Bjelker, søyler, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er anordnet plater av metall under deler av terrasse som leder vannet bort fra bygget. Samt fungerer som tak for garasje og bod.
Avrenning til takrenner.
Terrasse er stedvis fundamentert på punktfundamenter av betong med bjelkesko.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av treverk fra plen og opp til terrasse. Malt/beiset utførelse.
Trappen fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje med bod i tilknytning til boligen. Garasjen er etablert under terrasse.

Gulv av betong.
Ringmur i lettklinkerblokker (leca) og betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre og betong.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Overliggende terrasse fungerer som tak.
På undersiden av bjelkelaget er det anordnet plater av metall som fungerer som tekke. Avrenning til takrenner.
Eldre sidedør av tre. Malt utførelse.
Eldre vippeport av tre. Malt utførelse.
Ny elbil lader i 2024.

Ifølge eier har det vært lekkasje i taket. Forholdet skal være utbedret.

Vurdering av avvik:

• Garasjen fremstår med generell alders- og bruksrelatert slitasje. Det er registrert sprekker i treverket på sidedøren, misfarging i taket etter en tidligere lekkasje og slitasje på garasjeporten.

• Det ble registrert et lokalt område i grunnmuren med løs og avskallet betong.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og overflateslitasje kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av materialene. Dersom lekkasjeårsaken ikke er fullstendig utbedret, kan det oppstå ny fuktpåvirkning og følgeskader.

• Sidedøren og garasjeporten bør vedlikeholdes og utbedres etter behov. Området med misfarging bør holdes under observasjon og tiltak må gjøres dersom det oppstår fuktighet.

• Fortsatt fuktpåvirkning kan føre til videre korrosjon, økt avskalling og gradvis svekkelse av betongen.

• Skadet og løs betong bør fjernes. Armeringen bør frilegges, kontrolleres og rustbehandles før området repareres med egnet reparasjonsmørtel. Ved tegn til større utbredelse bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Betongskaden vurderes å kunne skyldes rustsprengning, hvor korrosjon i armeringen har ført til ekspansjon og lokal avskalling av betongen. Øvrige registrerte forhold vurderes som alders-, bruks- og vedlikeholdsrelaterte. Misfargingen i taket indikerer tidligere fuktpåvirkning, men det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen. TG2 er valgt på bakgrunn av den lokale betongskaden, den generelle slitasjen og behovet for vedlikehold og oppfølging.

Tilstandsrapport



Garasje



Misfarging etter tidligere lekkasje som skal være utbedret



Eldre dør med sprekker i treverket



Skade i ringmuren til garasje

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, laminat og fliser på gulver.

Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Det må påregnes noen bruksmerker og normal slitasje på gulver som er av eldre dato, samt stedvis knirk i gulv.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, malt tapet/plater og MDF-plater på vegger.
Prefabrikkerte plater og malte plater i tak/himlinger.

Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Det må påregnes enkelte sprekker og riss i vegger og tak som er av eldre dato.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. etasje og loft. Gulv av betong i underetasjen.

Det ble ved stikkmålinger på utvalgte steder ikke registrert unormale skjevheter. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert stedvis knirk i gulvkonstruksjonene ved normal ferdsel.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, men medfører redusert brukskomfort.

• Utbedring av knirkende gulv kan være krevende og vil ofte kreve lokale inngrep i gulvkonstruksjonen. Tiltak kan vurderes dersom forholdet oppleves som sjenerende.

Knirk i gulv oppstår ofte som følge av bevegelser mellom konstruksjonsdeler, uttørking av materialer eller svekket innfesting over tid. Omfanget vurderes å være litt større enn det som normalt forventes. TG2 er derfor satt.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen, og radonnivå bør derfor undersøkes nærmere. Tiltak kan være nødvendig dersom grenseverdier overskrides.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er installert vedovn i stue/kjøkken.
Sotluke er plassert i 1. etasje.

Det ble observert en sprekk mellom brannmur og pipe. Forholdet vurderes som kosmetisk og kan utbedres ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger kommentar fra feier om en pakning/tetning som mangler i koblingen mellom røykerør og stuss i pipeforingen.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelse bør foretas før ildstedet tas i bruk. Kontakt feier eller murer for nærmere undersøkelser.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har MDF-plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 20.

Rom under terreng har vegger av tre mot grunnen. Ved befaring ble det registrert forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Hulltaking ble utført på sted med høy sannsynlighet for å avdekke fukt, men det ble ikke registrert råteskade i området som ble åpnet. Dette gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være skader andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert forhøyet fuktverdi (ca. 20 %) i vegg mot terreng. Det ble ikke observert synlige skader i treverket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til utvikling av fuktskader, muggsopp eller råte i organiske materialer i konstruksjonen.

• Det anbefales å følge utviklingen. Ved økende fuktverdier eller tegn til skader bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er registrert en fuktverdi nær nivået hvor biologisk aktivitet kan oppstå. Ved fuktinnhold i treverk over ca. 20 % foreligger det risiko for utvikling av muggsopp og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. På bakgrunn av registrert fuktverdi og konstruksjonstype er det satt TG2.



Bilde av bunnsvill



Fuktmåling

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.

Dører fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Det må påregnes noen merker og mindre skader etter bruk.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
• Eier opplyser at det er/har vært observert skjeggkre.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
• Skjeggkre medfører normalt ikke skade på selve bygningen, men kan oppleves som sjenerende og være vanskelig å bli kvitt.
• Omfanget bør kartlegges ved bruk av limfeller. Det anbefales målrettede bekjempelsestiltak, godt renhold og reduksjon av mulige skjulesteder. Ved omfattende eller vedvarende forekomst bør et profesjonelt skadedyrfirma kontaktes.

Det ble ikke påvist spor av gnagere eller andre innsekter ved befaring. Tilstandsgrad 2 er satt da kledningen mangler musesperre og det foreligger risiko for gnagere så lenge denne mangler. Selger opplyser også om at det er observert skjeggkre i boligen og det er ikke gjort tiltak for å bekjempe skjeggkre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, noe som gir usikkerhet rundt oppbyggingen av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malt våtromstapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Overflater er av eldre dato, men er i nyere tid malt utenpå eldre våtromstapet.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsone og er eksponert for vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det er risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen over tid, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på vindu og tilstøtende bygningsdeler.
• Det anbefales nærmere kontroll av utførelse rundt vinduet. Ved behov bør det utføres tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, herunder korrekt tetting og beskyttelse av konstruksjonen.

Plasseringen medfører økt fuktbelastning på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Slike løsninger erfaringsmessig gir økt risiko for fuktskader over tid. TG2 er satt på bakgrunn av dette.



Vindu over badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Malt vinylbelegg på gulv.
Det er ikke varmekabler i gulvet.
Gulvet fremstår som flatt, uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Det ble registrert tilnærmet flatt gulv på badet. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk etter dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader.
• Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes.
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli stående på gulvet fremfor å ledes til sluk. Ved eventuell endring av dusjløsning må det påregnes behov for tiltak.

• Tiltak vurderes normalt i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Våtrommet er innredet med badekar, noe som medfører at gulvet i begrenset grad blir utsatt for fritt vann ved normal bruk. Risikoen for fuktbelastning vurderes derfor som redusert ved dagens bruksløsning. Det bemerkes samtidig at fallforholdene ikke er tilstrekkelige for montering av åpne dusjløsninger eller dusjdører uten økt risiko for vannansamling på gulvet. TG2 er satt på bakgrunn av manglende fallforhold mot sluk og knirk i gulvet.



Måling av fall

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har malt våtromstapet og malt våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Badekar er fastmontert og tilkomst til sluk er ikke mulig uten destruktive inngrep

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7.



Fuktmåling

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, noe som gir usikkerhet rundt oppbyggingen av badet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Det er installert dusjkabinett og veggene blir i liten grad utsatt for direkte vannsøl. Tiltak som renovering må vurderes dersom dusjløsning endres.

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

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Manglende tetting i plateskjøter/hjørner gir en svakhet i fuktsikringen. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse for våtrom. Det er montert dusjkabinett, noe som i stor grad begrenser direkte vannpåvirkning på veggene. TG2 er valgt da forholdet representerer et avvik med redusert fuktsikkerhet, men med begrenset belastning i dagens bruk.



Tegn på fuktskade i nedre del av plate

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt vinylbelegg på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt med noe lokalt fall rundt sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Vinylbelegget er av eldre dato og er overmalt i nyere tid. Oppbrett og skjøter i hjørnene fremstår ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull utførelse og redusert elastisitet kan medføre sprekkdannelser eller utettheter. Dette øker risikoen for at vann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og forårsaker fuktskader.

• Hjørnene bør undersøkes nærmere og utbedres fagmessig. Belegget bør holdes under jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes dersom det registreres sprekker, løsninger eller andre tegn på svekket tetthet.

Overmaling gjør det vanskelig å vurdere beleggets opprinnelige tilstand og kan påvirke materialets egenskaper. Utførelsen i hjørnene gir usikkerhet om tettesjiktets tetthet og funksjon. TG2 er valgt på bakgrunn av beleggets alder, overflatebehandling og mangelfull utførelse i hjørnene.



Mangler ferdigstillelse av maling

Tilstandsrapport



Ukjent tettemetode i hjørner (mangler sveis)

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med sveiseskjøter på gulv. Det er eldre plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 70 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Gulvbelegget er eldre, og det ble registrert løst belegg rundt sluket. Samt en reparasjon etter tidligere skade.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Løst belegg rundt sluket kan øke risikoen for at vann trenger inn under belegget og videre ned i underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fukt-, lukt- og råteskader.

• Tilslutningen mellom belegget og sluket bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Lokal utbedring kan vurderes dersom dette lar seg utføre på en dokumentert og varig måte. På grunn av beleggets alder må utskifting og oppgradering av gulvet påregnes.

Forholdet kan skyldes alder, redusert vedheft og langvarig belastning fra vann og bruk. Tilslutningen mellom gulvbelegget og sluket er en viktig del av våtrommets tettesjikt. Når belegget ligger løst i dette området, er det usikkerhet knyttet til tilslutningens tetthet og gjenværende funksjon. På bakgrunn av beleggets alder og registrert løsning rundt sluket er det satt TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk med løst belegg

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert en skade på baderomsmøbelet.

Konsekvens/tiltak

• Skaden kan utvikle seg videre, særlig ved gjentatt fuktpåvirkning, og føre til svelling, ytterligere nedbrytning og redusert levetid for møbelet.

• Skaden bør utbedres, og møbelet bør beskyttes mot videre fuktpåvirkning. Lokal reparasjon eller utskifting av skadet del må vurderes.

Skaden vurderes som bruks- eller fuktrelatert slitasje. Omfanget fremstår som lokalt og påvirket ikke møbelets funksjon på befaringsdagen. TG2 er valgt på bakgrunn av den registrerte skaden.



Skade på servantskap

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, noe som gir usikkerhet rundt oppbyggingen av badet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Overflatene er av eldre dato, men fremstår med normal slitasje for alder.

Vurdering av avvik:

• Hjørner i baderomsplater er ikke limt/tettet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom veggene utsettes for vann, for eksempel ved lekkasje eller endret bruk (dusjløsning uten kabinett). Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å tette hjørner/skjøter med egnet våtromsløsning. Ved fremtidig oppgradering bør veggene utføres i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtrom.

Manglende tetting i plateskjøter/hjørner gir en svakhet i fuktsikringen. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse for våtrom. Vaskerom blir i liten grad utsatt for vannsøl. TG2 er valgt da forholdet representerer et avvik med redusert fuktsikkerhet, men med begrenset belastning i dagens bruk.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler.
Gulvet har jevnt fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 19 mm.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget er eldre og har synlig misfarging og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Videre slitasje og misfarging må påregnes. Dersom misfargingen skyldes fuktpåvirkning, kan det utvikles lukt eller skader i underlaget over tid.

• Belegget bør holdes under observasjon. Ved tegn til økende misfarging, lukt, fukt eller andre endringer anbefales nærmere undersøkelser. Utskifting av belegget må påregnes på sikt.

Misfarging og slitasje indikerer aldring og redusert funksjon i overflatesjiktet. Forholdene vurderes samlet som et avvik med økt risiko, men uten påviste skader på befaringstidspunktet, og tilstandsgrad TG2 er derfor satt.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er eldre sluket av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Oppbrett er skjult av list og terskelen ble målt til ca 90 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstrekkelig ventilasjon på våtrom forutsetter både avtrekk og tilluft. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjonen og føre til økt fuktbelastning i rommet. TG2 er satt på bakgrunn av manglende tilluft under/over dør.

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7.



Fuktmåling

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen, noe som gir usikkerhet rundt oppbyggingen av badet.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Manglende tetting i plateskjøter/hjørner gir en svakhet i fuktsikringen. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse for våtrom. TG2 er valgt da forholdet representerer et avvik med redusert fuktsikkerhet.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler.
Gulvet fremstår som delvis flatt med noe lokalt fall rundt sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

• Det må foretas utbedring av fallforhold.



Måling av fall

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er eldre plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Gulvbelegget er eldre, og det ble registrert løst belegg rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Løst belegg rundt sluket kan øke risikoen for at vann trenger inn under belegget og videre ned i underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fukt-, lukt- og råteskader.

• Tilslutningen mellom belegget og sluket bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Lokal utbedring kan vurderes dersom dette lar seg utføre på en dokumentert og varig måte. På grunn av beleggets alder må utskifting og oppgradering av gulvet påregnes.

Forholdet kan skyldes alder, redusert vedheft og langvarig belastning fra vann og bruk. Tilslutningen mellom gulvbelegget og sluket er en viktig del av våtrommets tettesjikt. Når belegget ligger løst i dette området, er det usikkerhet knyttet til tilslutningens tetthet og gjenværende funksjon. På bakgrunn av beleggets alder og registrert løsning rundt sluket er det satt TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk med løst belegg

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

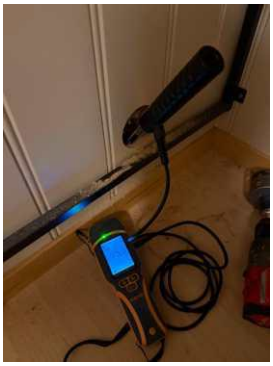
UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 15.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Designa kjøkken, fra 2022.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av kompositt. Samt utstikkende halvøy med sitteplasser.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, Kjøl/fryseskap, microbølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate som er foliert. Vask av metall.
Ingen integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er av eldre dato og fremstår med normal bruksslitasje uten forhold som har betydning for funksjon. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE HYBEL > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

UNDERETASJE HYBEL > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med vask og gulvstående toalett.

UNDERETASJE HYBEL > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i benkeskap i vaskerom, kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Deler av røropplegget er fornyet, men omfang og alder er ikke dokumentert. TG2 gjelder de eldre delene av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er observert vakuumventil på loft.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig lufting kan medføre trykkvariasjoner i avløpssystemet, som igjen kan gi redusert avrenning, klukkelyder og i enkelte tilfeller fare for uttørking av vannlåser og luktproblemer.

• Det anbefales nærmere vurdering av luftingen av avløpsanlegget, herunder om det bør etableres lufting ført over tak for å sikre tilfredsstillende funksjon.

På befaringsdagen ble det ikke registrert tørre vannlåser eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt. Avløpsanlegget er imidlertid luftet med vakuumventiler, som ikke gir like fullverdig lufting som en åpen lufteledning ført over tak. TG2 er valgt på bakgrunn av denne løsningen og usikkerheten knyttet til anleggets langsiktige funksjon.



Vakuum ventil på loft

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Tanken er av nyere dato, men produksjonsåret på produkt var ikke leselig.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - Hybel

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 stk sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret. Det foreligger el-kontroll fra Fagne datert 18.03.2026. Alle avvik skal være lukket.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.
Bygningen er utført med drenering slik det var vanlig på oppføringstidspunktet, bestående av drensrør i grunnen og knotteplast mot grunnmur. Rundt bygget kan man enkelte steder observere bruk av knotteplast.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Synlig knotteplast mangler stedvis avslutningslist/topplist.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- 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.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Manglende avslutningslist kan over tid bidra til oppsamling av jord og organisk materiale bak knotteplasten. Dette kan redusere fuktsikringens funksjon og medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.
- Det anbefales å montere avslutningslist der denne mangler for å oppnå en mer robust og hensiktsmessig avslutning av fuktsikringen.

Avslutningslisten skal beskytte overgangen mellom terreng og knotteplast og redusere risikoen for at jord, organisk materiale og annet rusk trenger inn bak fuktsikringen. Det mangler avslutningslist, og øvre del av knotteplasten har derfor ikke en tilfredsstillende avslutning.

Ved hulltaking i innvendig utforet vegg under terreng ble det registrert forhøyet fuktinnhold. Målingen viser at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning, men det ble ikke påvist omfattende fukt- eller råteskader i det undersøkte området. Hulltakingen omfatter kun et begrenset område og utelukker derfor ikke skjulte skader andre steder.

Dreneringen er opplyst å være fra omkring 1991 og har dermed oppnådd en betydelig alder. På bakgrunn av dreneringens alder, stedvis manglende avslutningslist og registrert fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen er det satt TG2. Videre oppfølging og fremtidig oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes.



Mangler noen lengder avslutningslist på knotteplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/Gulv av betong.
Grunnmur er av plasstøpt betong.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.

Fundamenteringen er skjult under terreng og var ikke tilgjengelig for kontroll. Oppbygning, dimensjonering og tilstand er derfor ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige setningsskader på befaringsdagen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong langs veg.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert sprekkdannelse og mindre skjevhet i støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelser kan medføre økt vanninntrengning og frostsprengning i konstruksjonen, noe som over tid kan bidra til videre nedbrytning.
- Sprekkene bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved tegn til videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Sprekker i støttemurer kan oppstå som følge av alder, bevegelser i grunnen, temperaturpåvirkning og normal belastning over tid. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige deformasjoner eller svikt i murens stabilitet på befaringsdagen. TG2 er derfor gitt.

Tilstandsrapport



Sprekk i støttemur

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale, alder og nøyaktige plassering er ikke kjent. Stikkledningene ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke påvist eller opplyst om funksjonsproblemer på befaringsdagen.

⚠ Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det foreligger kommentar fra feier om en pakning/tetning som mangler i koblingen mellom røykerør og stuss i pipeforingen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Nærmere undersøkelse bør foretas før ildstedet tas i bruk. Kontakt feier eller murer for nærmere undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

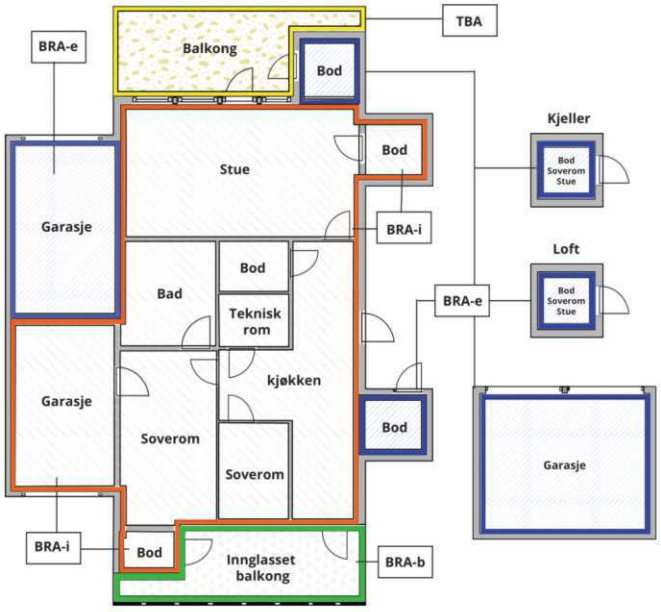
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	28			28	
1. Etasje	84			84	74
Underetasje hoveddel	41	28		69	
Underetasje hybel	37			37	
SUM	**190**	**28**			**74**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom		
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet, bad		
Underetasje hoveddel	Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, bod	Garasje m/bod	
Underetasje hybel	Vindfang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, soverom		

Kommentar

Balkong (ca. 16 m²) og terrasse (ca. 58 m²) i tilknytning 1. etasje er medtatt i arealberegningen som TBA.
Garasje (ca. 20 m²) og bod i garasje (ca 8 m²) i tilknytning til boligen er medtatt i arealberegningen som BRA-e.
Frittliggende terrasse på terreng (ca. 23 m²) er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere gang på loft er innlemmet i soverom og fremstår nå som en loftstue.

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt moderniseringer.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Ørjan Grunnaleite	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	166	134		0	994.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nadalsvegen 52

Hjemmelshaver
Grunnaleite Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nadalsvegen, i Skjold.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til matbutikk, idrettsanlegg, barnehage og skole.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plenareal og prydbusker, samt hekk langs tomtegrensen.
Gårdsrommet er opparbeidet med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for boligen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en underetasje, 1. etasje og loft. Det er anordnet hybel i deler av underetasjen. Samt en garasje i tilknytning bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	
2	10.08.2026	Formuleringer under punktet 'Skader' er språklig revidert for å tydeliggjøre vurderingen. Tilstandsgrad og rapportens konklusjon er uendret.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

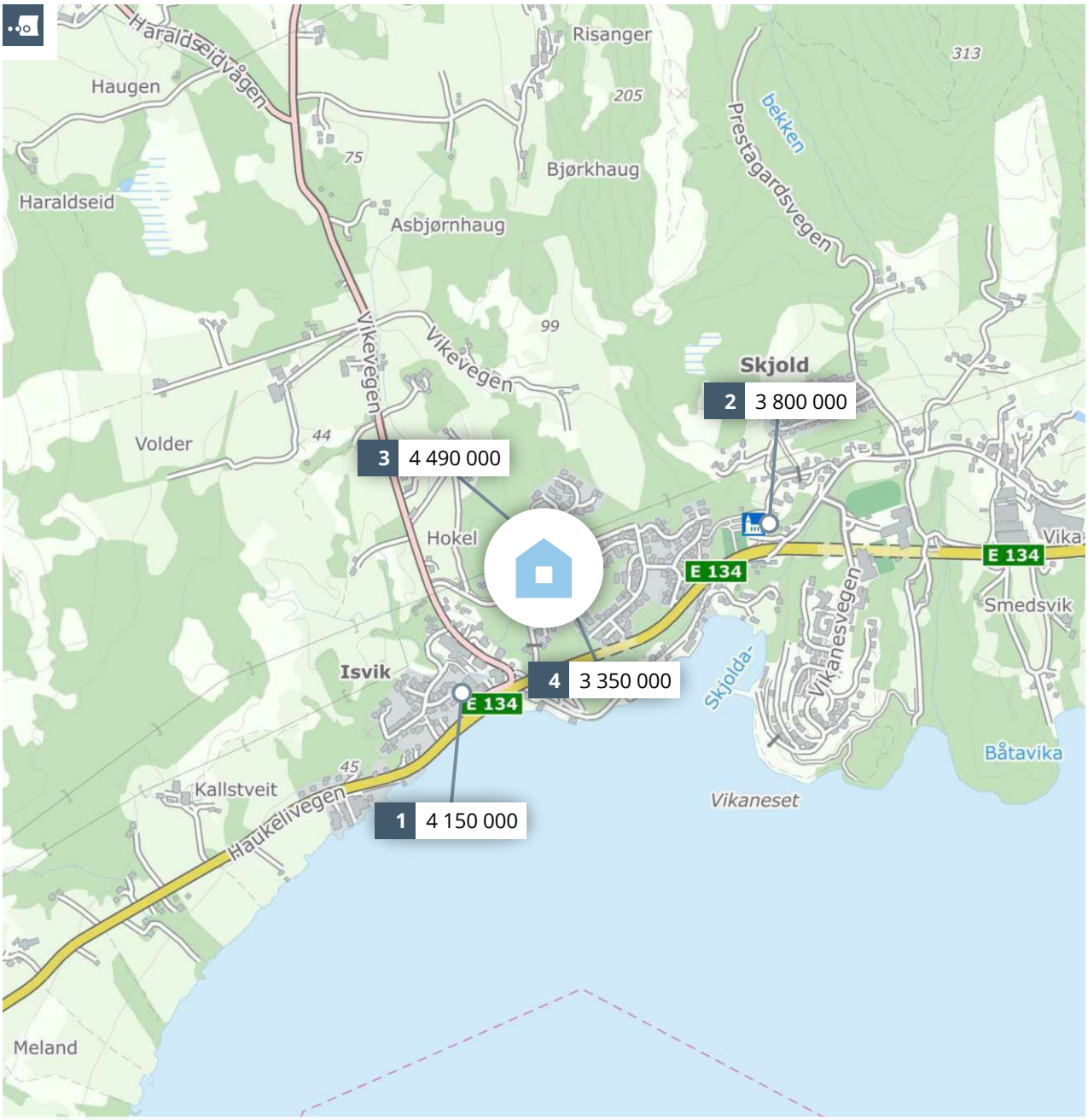
Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

NADALSVEGEN 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 05.08.2026

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: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 166 BNR 134 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1160
VINDAFJORD GRUNNKRETS HAUGEN

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	14 865
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	222 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Isvikvegen 26				15.04.2026	3 990 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**25 460**
	163 m²	1973	1 318 m²	2 sov						
2	Kleivavegen 5				30.01.2026	3 950 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**21 348**
	178 m²	1983	1 060 m²	3 sov						
3	Håkullvegen 8				03.12.2025	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**21 080**
	213 m²	1996	773 m²	5 sov						
4	Nadalsvegen 54				26.04.2023	3 190 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**18 508**
	181 m²	1989	1 093 m²	5 sov						

Meget attraktiv og velholdt enebolig med rolig, trygg og barnevennlig beliggenhet i en blindvei i et populært boligområde på Skjold. Boligen har en innholdsrik og fleksibel planløsning over tre plan pluss loft, og inneholder blant annet en separat leilighet i underetasjen med egen inngang - noe som gir svært gode utleiemuligheter.

Uteområdet er flott opparbeidet med plen, prydarealer og terrasser på flere nivåer. Øverst på tomten finner man en sjarmerende naturtomt med berg og plen. Hovedterrassen strekker seg rundt huset, vender mot sør/vest og byr på fantastiske solforhold fra morgen til kveld.

Inneholder:
Underetasje (Leilighet m/egen inngang): Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom.
1. etasje (Tilhørende hoveddel): Entré, gang, soverom, bad og bod.
2. etasje (Hovedetasje): Stue, kjøkken, bad, to soverom (hvorav ett i dag benyttes som walk-in closet) og gang.

Loftsetasje: To romslige soverom.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere betydelige oppgraderinger de senere årene:
Kjøkken: Flott, designet kjøkken installert i 2022.
Overflater: Nytt gulv i hovedetasjen lagt i forbindelse med kjøkkenfornyelsen (2022).
Vinduer: Alle vinduer ved stue og kjøkken i hovedetasjen er skiftet ut i perioden 2022–2024.
Oppvarming: Ny varmepumpe installert (ca. 2025).
Fasade: Ny kledning på yttervegg langs kjøkken.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2017	27.09.2017	03.11.2017	2 290 000	2 150 000	-	2 150 000	4
18.05.2010		18.05.2010	-	1 900 000	-	1 900 000	
18.03.2003		18.03.2003	-	1 140 000	-	1 140 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurdering basert på omsetninger i området og oppgraderinger som er utført.

Eneboliger til salgs i VINDAFJORD kommune nå

9
eneboliger til salgs

3.0M
2.9M
2 783 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i VINDAFJORD kommune siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

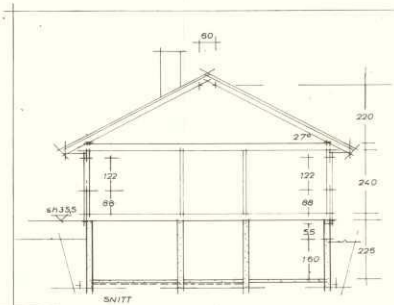
2 995 000 Prisantydning i snitt
2 979 000 Salgspris i snitt

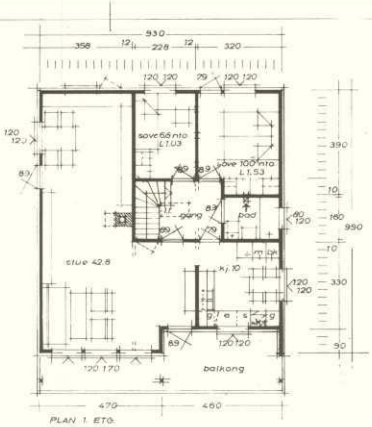
Solgt i snitt i løpet av
42
dager

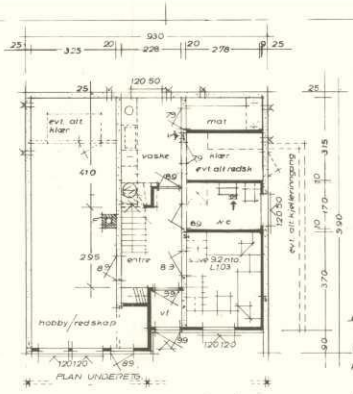
for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 821 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd
15 660 VINDAFJORD kommune i snitt siste 3 mnd
14 865 Nadalsvegen 52 Totalpris 3 300 000







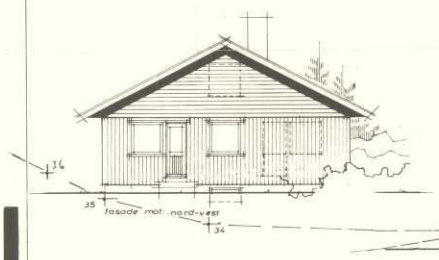
PRIMÆRT BTO AREAL: 1 ETG 92,07
+ U " 29,20 121,27m2

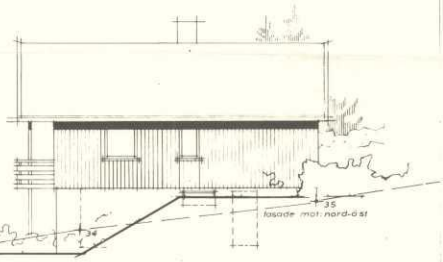
VINDUSAREAL: BEBOELSE 17,09m2

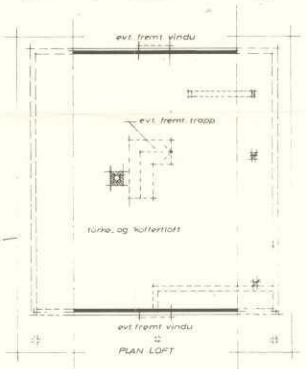
KONTROLL: 17,09 : 121,27 x 100 = 14,1 %

ISOLASJON

TAK	20 cm min ull	B	K=0,23
VEGG	10 " " "	A	K=0,34
"	25 LECA		K=0,79
" 25cm LECA + 7,5 cm min ull		A	K=0,34
GOLV	20 " " "	B	K=0,24
" pågrunnen påstøp + 8cm skumplast			K=0,29



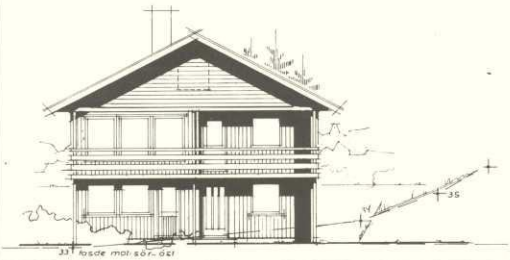


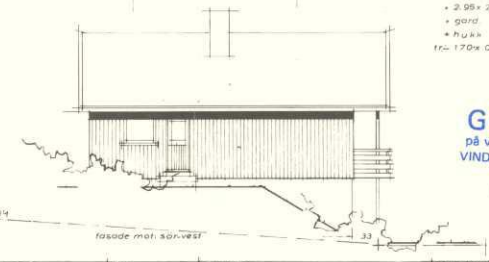


Utvendig mål gjelder yk stender
Innvendig mål ——— tedig vegg
ventil. i karm vinduer

LEIEAREAL

9,05 x 9,95	87,52	
- 0,90 x 4,62	4,14	83,38
+ 2,75 x 3,58	9,95	
+ 2,95 x 2,48	7,32	
+ gard.	0,50	
+ hukk	0,83	
tr.- 1,70 x 0,95	1,62	1,75,8
		10,046 m2





GODKJENT
på vilkår sak 83/89
VINDAFJORD BYGNINGSRÅD
Gisle Bøstje
Tord ing.

MOTTATT 10 JAN 19

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKTEN. MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK.

reg. nr

husmodell: MS 576 + variant 0

arkiv nr: A1.1 - 31

tegn: 005 82 532

blad nr: 1

målestokk: 1:100

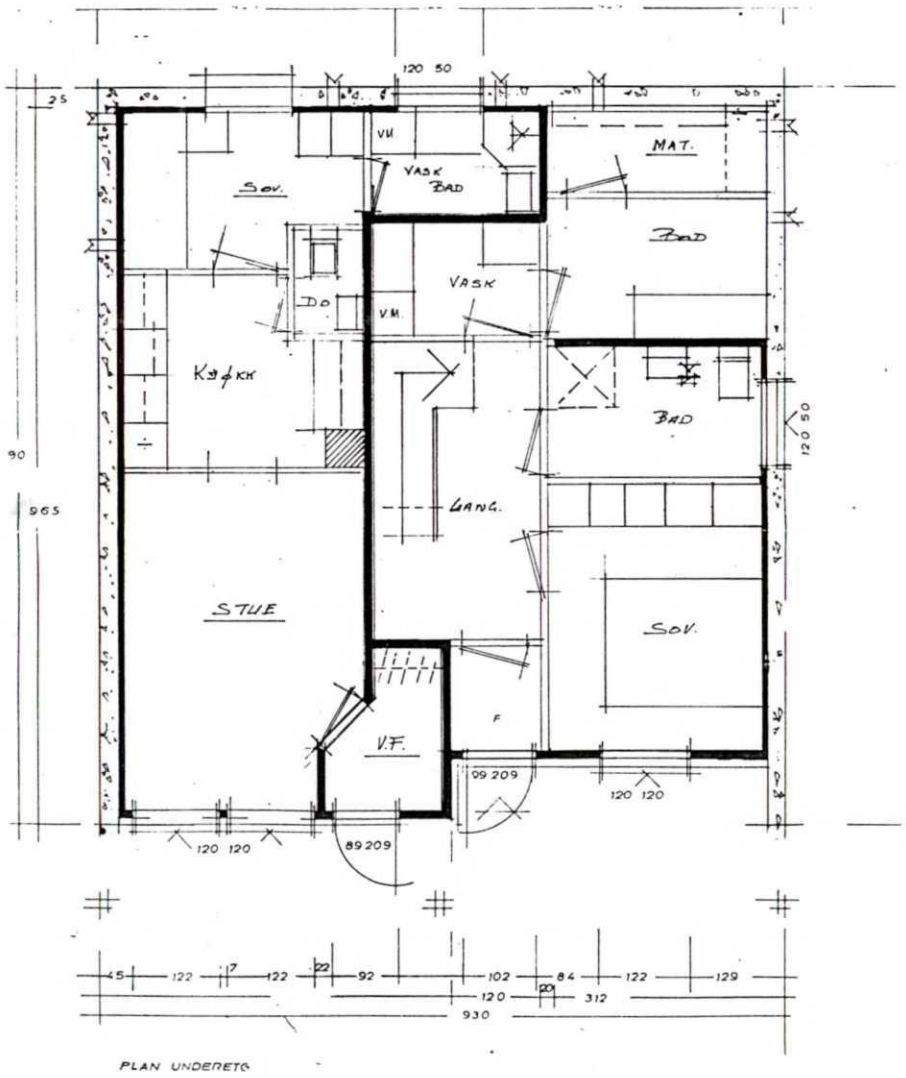
byggested: v. byggm. georg håkull
byggeplass: tomt nr. 10 ISVIK HAGEBY 1
SKJOLD

dato: 31.05.82 U.P.N.
rev: 16.06.82 / 23.06.82 / 26.10.82 / 29.12.82

MULTI SERVICE
ARKITEKT - OG INGENIØRKONTOR
ULRIK P. NILSEN
ARKITEKT - INGENIØR MNITO
HJALTO HOLMS GT. 10 - 4000 STAVANGER
TLF. 045 33530
NØSTILHVN 4 - 4040 MADLA TLF 045 90915

Gnr.: 166, bnr.: 134
Isvik Hageby
PLAN UNDERETASJE

M = 1 : 100 04.10.02

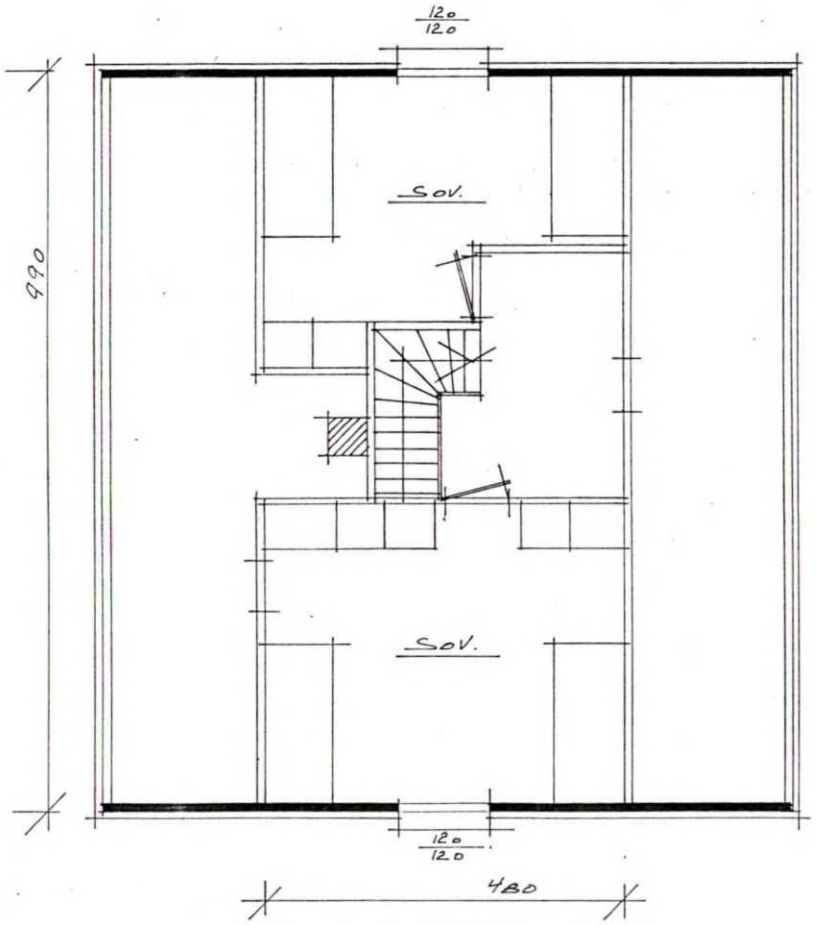


PLAN UNDERETG

John E. Anfinsen
Arkitekt - Bygningkonsulent
Raglamyrvn. 23 - 5536 Haugesund

Gnr.: 166, bnr.: 134
Isvik Hageby
PLAN LOFT

M = 1 : 100 04.10.02

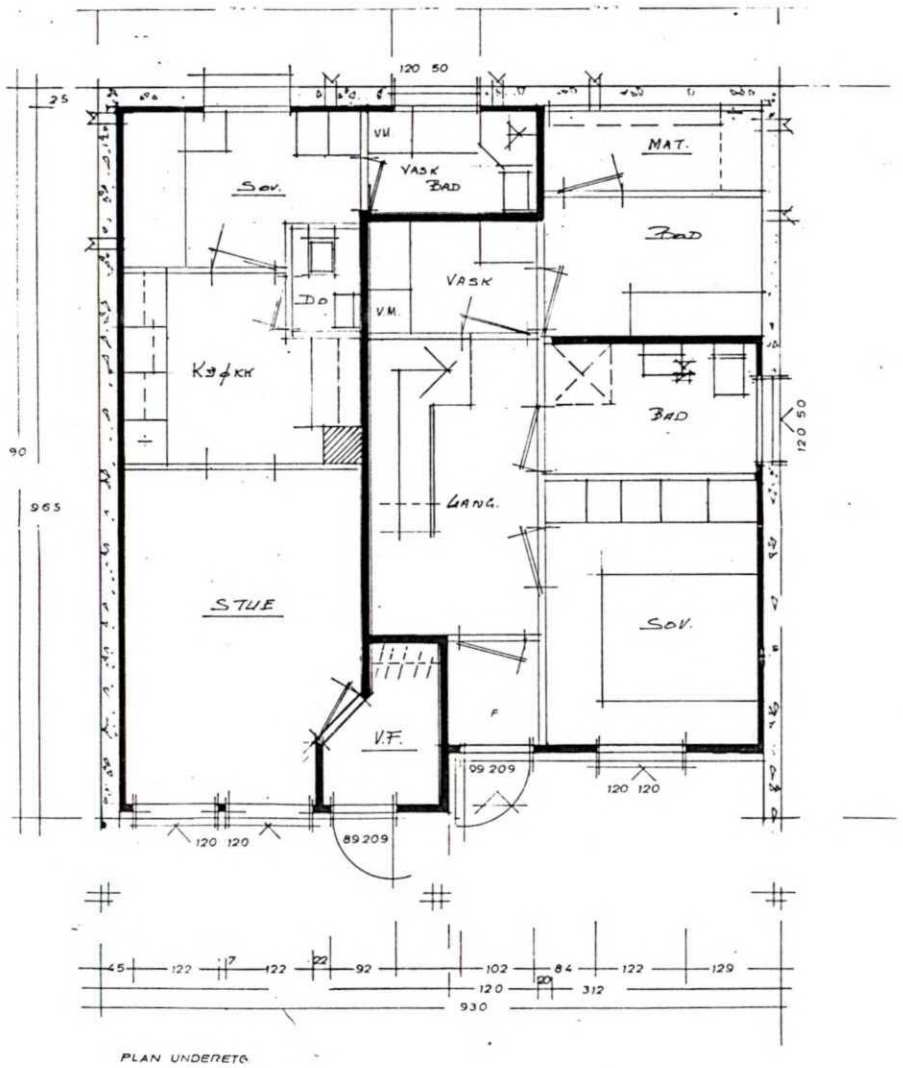


John E. Anfinsen
Arkitekt - Bygningkonsulent
Raglamyrvn. 23 - 5536 Haugesund

Gnr.: 166, bnr.: 134
Isvik Hageby

PLAN UNDERETASJE

M = 1 : 100 04.10.02



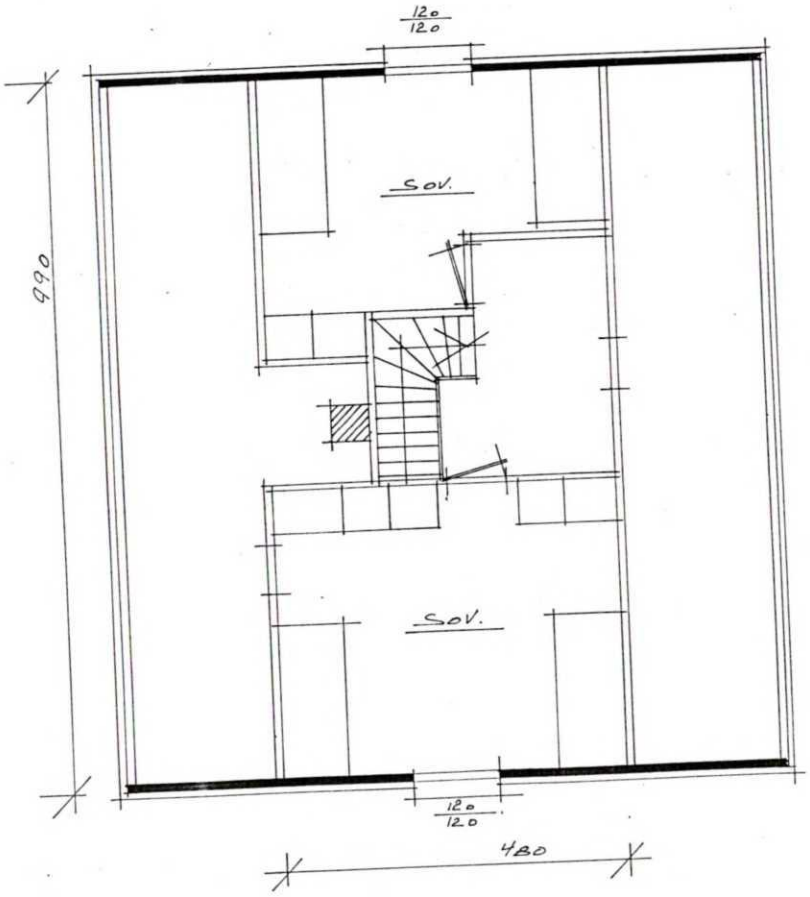
PLAN UNDERETG.

John E. Anfinsen

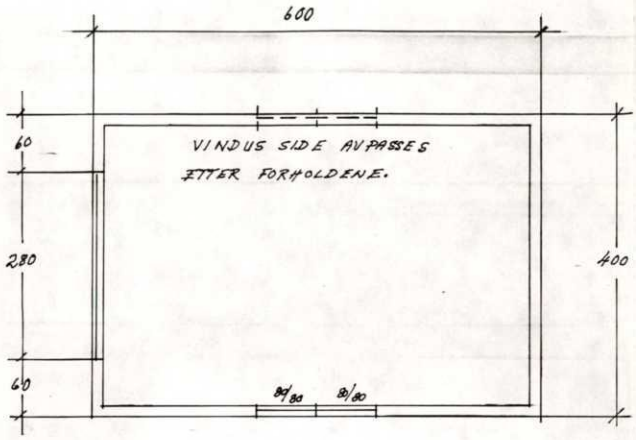
Arkitekt - Bygningkonsulent
Raglamyrvn. 23 - 5536 Haugesund

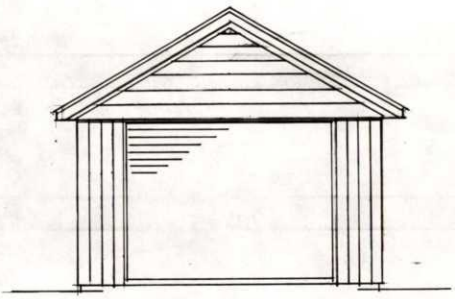
Gnr.: 166, bnr.: 134
Isvik Hageby
PLAN LOFT

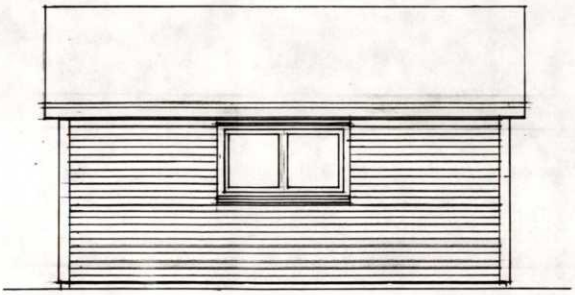
M = 1 : 100 04.10.02

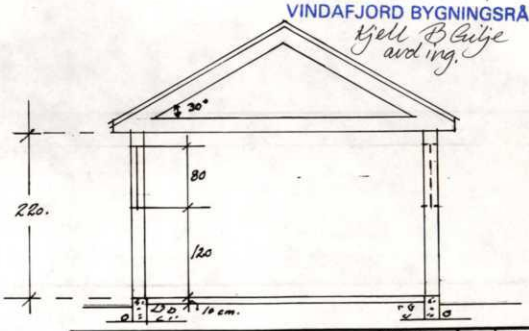


John E. Anfinsen
Arkitekt - Bygningkonsulent
Raglamyrvn. 23 - 5536 Haugesund









GODKJENT
på vilkår sak 83/89
VINDAFJORD BYGNINGSRÅD
Kjell B Eilje
avd.ing.

ISVIK HAGEBY	Målestokk: 1/50	Tegn.: HP 1989	
GEORG HAAKULL. TOMT NR: 10		Kontr.:	
	Tegn. nr.:	Revidert:	Rev.:

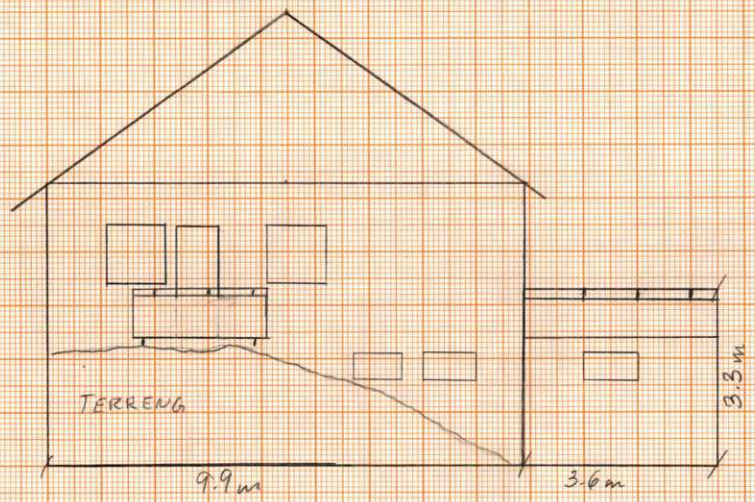
STOLTZ – RØTHING
SMEDASUNDET 51, 5500 HAUGESUND
Tlf. (047) 29500

A.S TORRKOPI

M 1:100

SETT FRA NORD

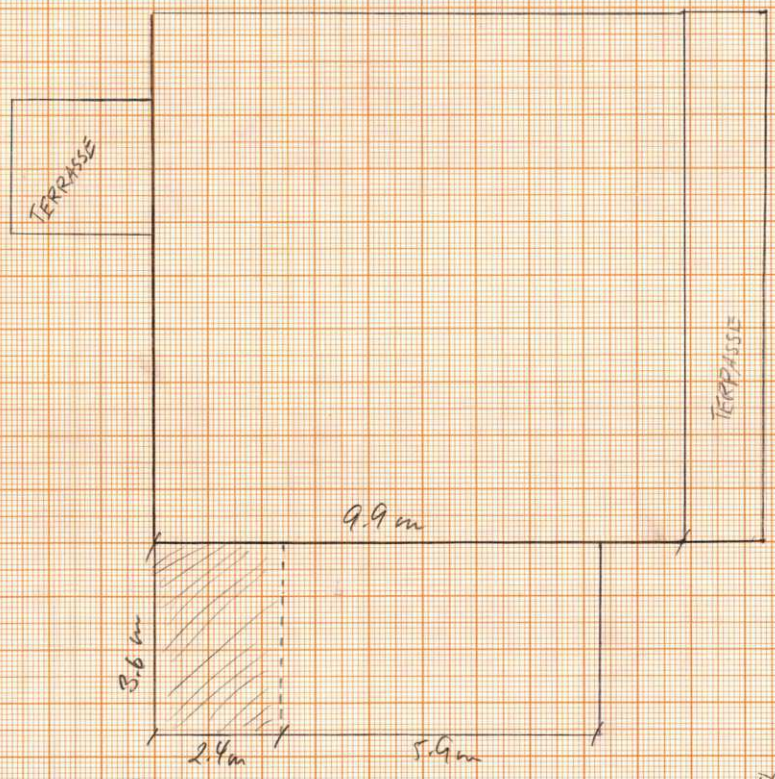
E-1



M 1:100

SET OVENFRA

E-2

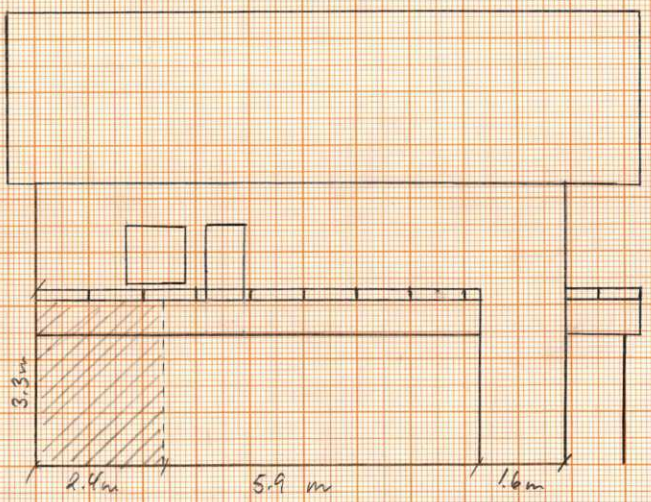


Planlagt tilbygg stuevert.

M 1:100

SETT FRA VEST

E-3



Plan lagt til bygg skuavent

VINDAFJORD KOMMUNE
Plan- og bygningskontoret
Postboks 55
5589 SANDEID
Tlf 52 76 42 00 Fax 52 76 42 70

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
02/01102	7470/02

Eigedom/byggjestad: Isvik Hageby, 5574 SKJOLD

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
166	134		

Ansvarleg søkjer (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Ark. John E. Anfinsen Raglamyrv. 23 5525 HAUGESUND	Georg Haakull 5574 SKJOLD

Vedtak/løyve		Søknad datert
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
	Enkle tiltak	11.04.89

Spesifikasjon

Type tiltak/bygg
Nybygg - Enebolig med hybelleil/sokkelleil.

	Vedtak dato	Saksnr
Vedtatt av bygningssjefen i Vindafjord	08.05.89	83/89

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
07.10.02	Ark. John E. Anfinsen

Merknader
Anførte merknader frå mellombels bruksløyve gitt 20.02.97 er utbetra.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Sandeid	12.11.02	Kjell Kjærland Bygningssjef	PLAN- OG BYGNINGSKONTORET VINDAFJORD KOMMUNE Torgeir Hellesen Avd.ing.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	994.1
Etablert dato	22.05.1975	Historisk oppgitt areal	993,9
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Feilretting	02.10.2018 02.10.2018	18/2122		166/134
Omnummerering Omnummerering	21.01.2006	Var 1154 - 166/134/0/0		166/134
Skylddeling Skylddeling	22.05.1975			166/83 (-993,9), 166/134 (993,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6601142.09	306404.28	0	Ja	994.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRUNNALEITE ØRJAN F230192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NADALSVEGEN 52 5574 SKJOLD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nadalsvegen 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5574 SKJOLD	Kirkesogn	06051101 Skjold
Grunnkrets	103 Haugen	Tettsted	4731 Skjold
Valgkrets	1 SKJOLD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9408460		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.01.1991
2	9408479		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
3	17962493		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.01.1991

1: Bygning 9408460: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.01.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.05.1989	08.05.1989	
Igangsettingstillatelse	01.01.1991	01.01.1991	
Tatt i bruk	30.01.1991	30.01.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nadalsvegen 52	H0101	166/134	195	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 9408479: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.05.1989	08.05.1989	
Igangsettingstillatelse	01.01.1991	01.01.1991	
Tatt i bruk	30.01.1991	30.01.1991	
Bygning revet/brent		18.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	166/134	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

3: Bygning 17962493: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.01.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.05.1989	06.06.2005	
Igangsettingstillatelse	08.06.1989	06.06.2005	
Tatt i bruk	30.01.1991	06.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	166/134	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 27.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	134	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 994 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Drikkevatn
	Delareal 994 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-71-12
Navn	Reguleringsplan for Isvik hageby I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1894/f%c3%b8resegner%20Isvik%20Hageby.pdf
Delarealer	**Delareal** 991 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202502
Navn	Områdeplan i Skjold
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

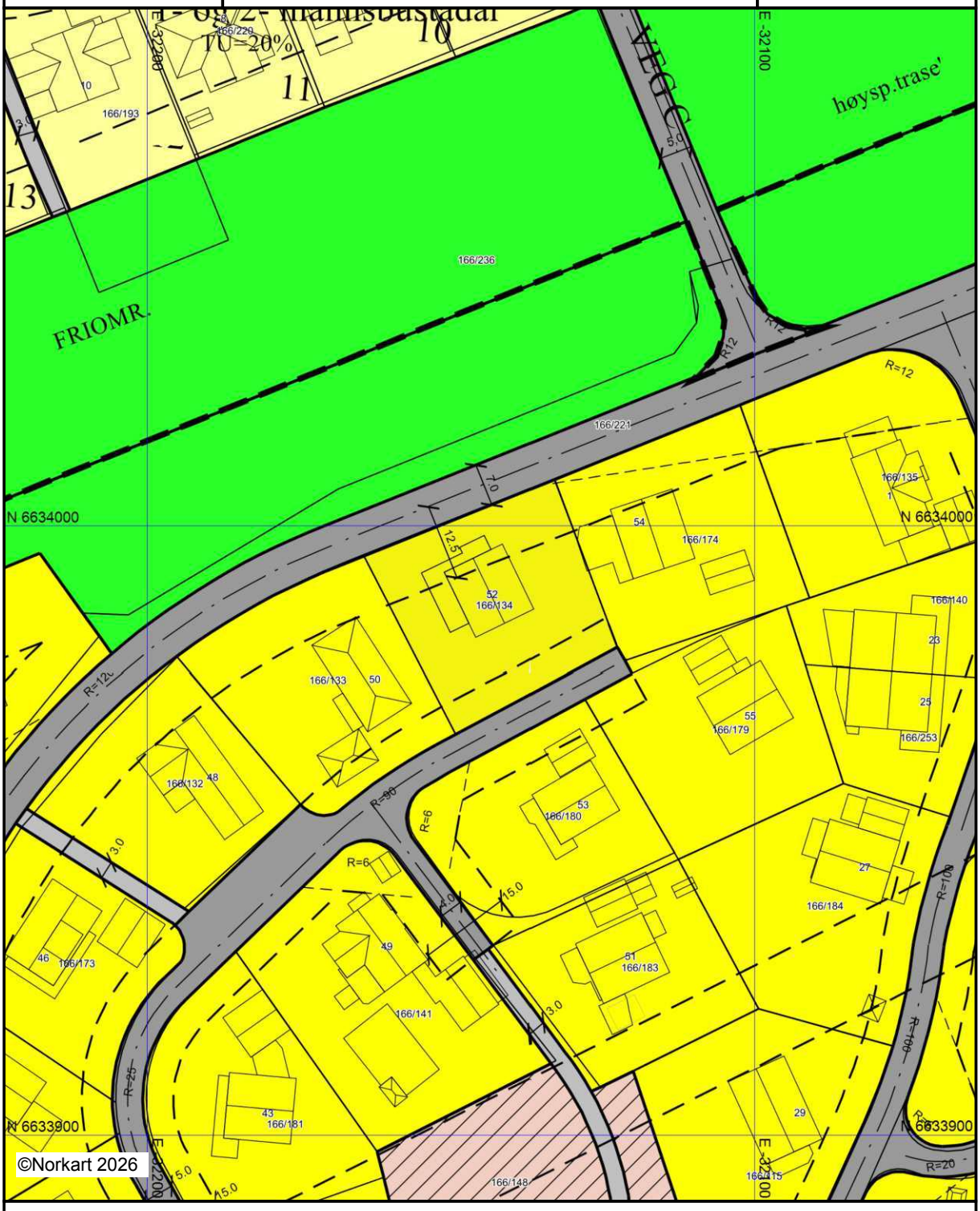
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 166/134
Adresse: Nadalsvegen 52
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

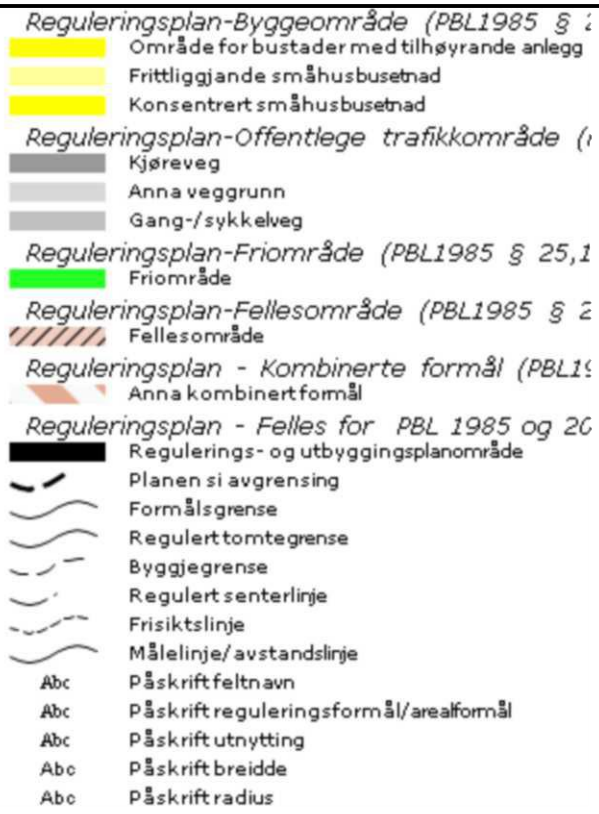
N

UTM-33



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



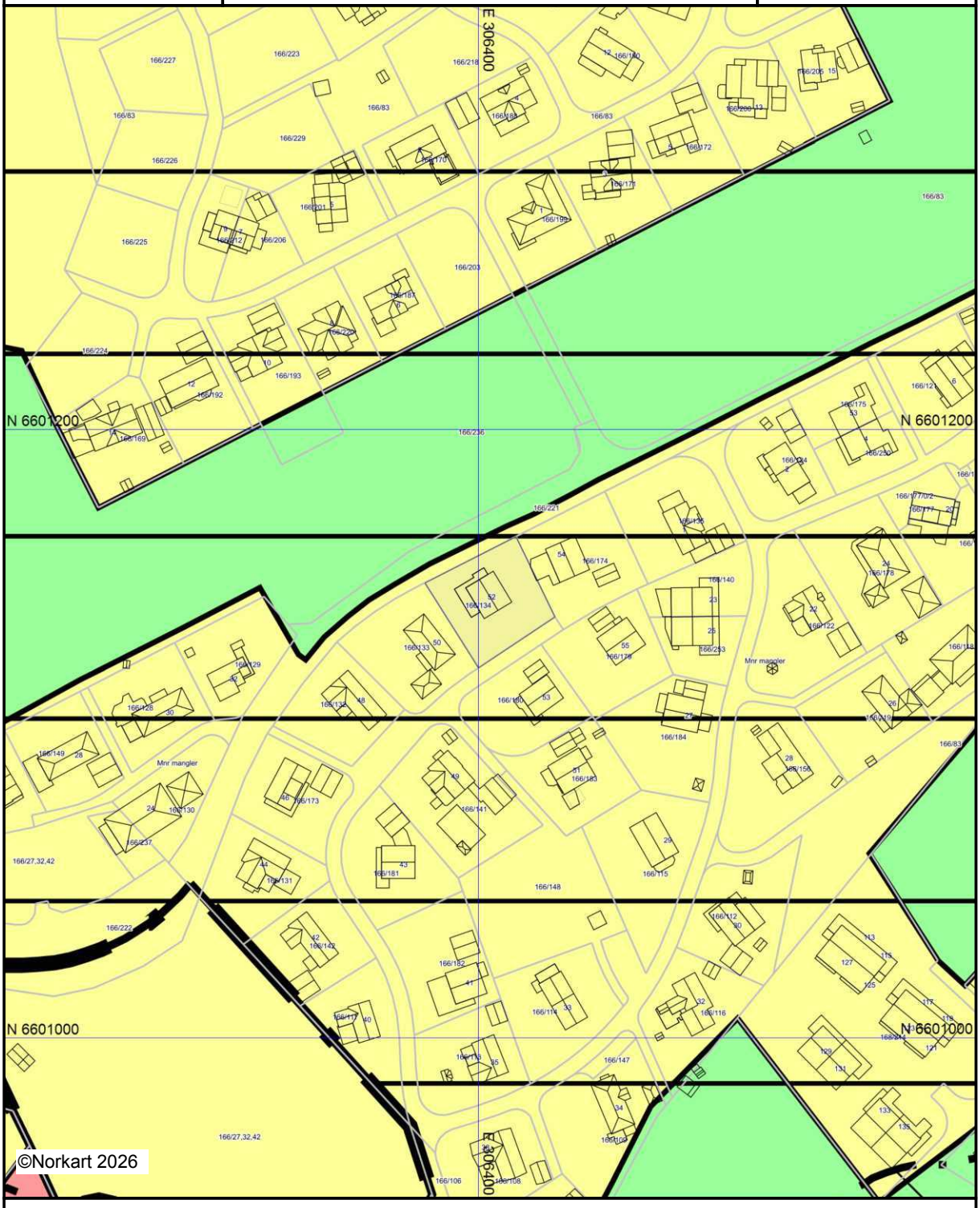
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/134
Adresse: Nadalsvegen 52
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:2000

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



enova

Energiattest



Adresse	
Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324704**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9408460**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **134**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
166,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
161,44 kWh/m²	**31 179 kWh**



Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD

Detaljering

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

Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 27.07.2026

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	134	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 988,18 kr
Eiendomsskatt	6 644,00 kr
Feiing	742,00 kr
Vann	8 393,66 kr
Sum	**25 767,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ab.Gebyr Vatn	15%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr	2 865,02 kr
Vassavgift	15%	234 m3	21.29	1/1	0 %	4 981,04 kr	3 735,80 kr
Feiing /Branntilsyn	0%	1 stk	780.00	1/1	0 %	780,00 kr	585,00 kr
Ab.Gebyr Kloakk	15%	1 Stk	3944.99	1/1	0 %	3 944,99 kr	2 958,75 kr
Kloakkavgift	15%	234 m3	25.87	1/1	0 %	6 054,75 kr	4 541,06 kr
Eigedom Skatt/Takst	0%	1838900 prom	4.00	1/1	0 %	7 356,00 kr	5 516,25 kr
					Sum	**26 936,78 kr**	**20 201,88 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 27.07.2026

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	166	**Bruksnr.**	134	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadalsvegen 52, 5574 SKJOLD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nadalsvegen 52

SKOLER

Skjold skule (1-10 kl.) 304 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Lundeneset VGS	20 min
Ølen vidaregåande skule 310 elever	21 min 21.7 km

SPORT

Isvikfeltet balløkke	8 min
Skjold idrettsanlegg	15 min
Trimmeriet Skjold	14 min

VARER/TJENESTER

Aksdal Senter	16 min
Ølen Senter	21 min
Apotek 1 Aksdal	16 min
Apotek 1 Frakkagjerd	19 min
Ølen Vinmonopol	21 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	32 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Isvik Linje 252, 260	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	42 min

BARNEHAGER

Skjold barnehage (1-6 år) 120 barn	19 min 1.5 km
Vats barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 11.7 km
Vikebygd barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min 12.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Isvik	6 min

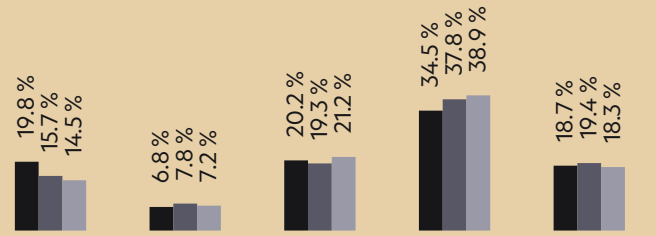
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Isvik 6 min

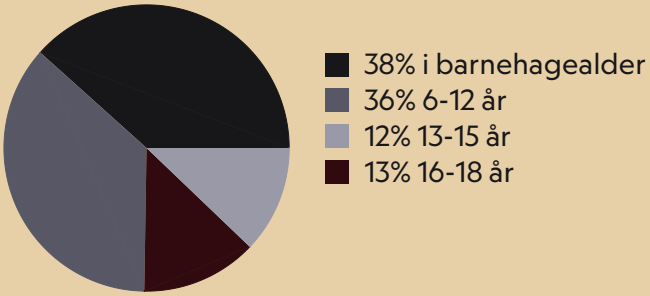
ALDERSFORDELING

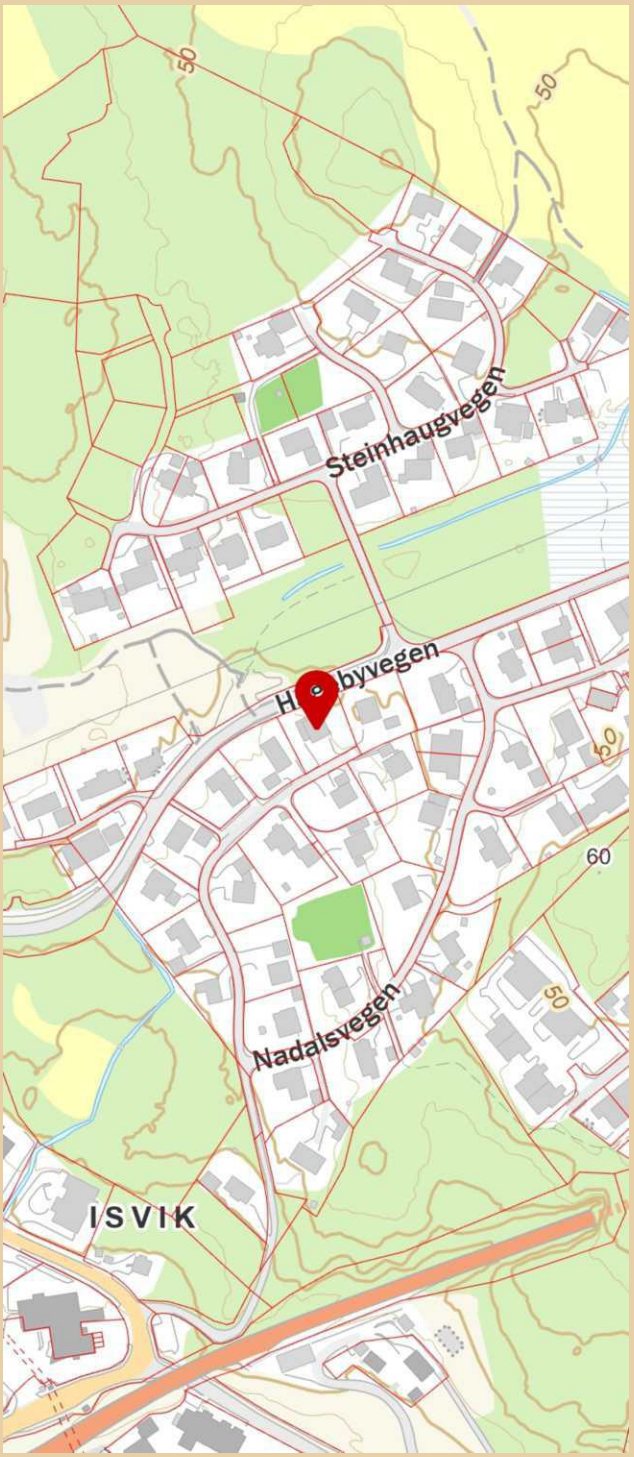


Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugen	528	246
Kommune: Vindafjord	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nadalsvegen 52, 5574 Skjold
Gnr. 166, Bnr. 134, Vindafjord kommune.

Oppdragsnummer:
314260200

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@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.
