PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

LEKNESVEGEN 239 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Kart

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Leknesvegen 239 B, 5915 HJELMÅS

ALVER kommune

gnr. 196, bnr. 30, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21237-1173 **Eiendomsverdi ref nr:** OY8027

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52606753

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er del av tomannsbolg og er oppført i 2022 med tidsriktige og moderne materialvalg.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår 2022. Det er diffusjonsåpent undertak montert direkte på taksperr. Videre er det påføring med 48x48 lekt med nytt sutak. Bygningsdelen er i sin helhet besiktiget kun fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår visuelt i samsvar med forventet tilstand ut fra alder, men begrenset besiktigelse gjør at det settes TG1.
Det må tas forbehold om undertaktekking da denne ikke er mulig å kontrollere. Siden undertaktekkingen og sløyfer/lekter ligger skjult under taksteinen, og taket ikke er fysisk opplemmet eller besiktiget fra stillas/stige, tas det eksplisitt forbehold om undertakets eksakte tilstand og utførelse. Forhold som ombordskjøter, innfestinger og eventuell kondens-/fuktvandring på baksiden har ikke vært gjenstand for teknisk kontroll.
Det anbefales normalt periodisk ettersyn av takflaten fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall, og det er montert utvendige beslag fra byggeår 2022. Bygningsdelen er i sin helhet besiktiget fra bakkenivå. Systemet fremstår visuelt i god stand, med intakte skjøter og overganger, samt normal og forventet tilstand ut fra alder. Da besiktigelsen utelukkende er foretatt fra bakkenivå, er det ikke utført fysisk kontroll av fallforhold, eventuelle mindre lekkasjer i skjøter eller innvendig oppsamling av løv og slam i rennene.
Det anbefales regelmessig ettersyn og rensing av takrenner og nedløp for å sikre fri vannvei.

Taket er oppført som et saltak med sperrekonstruksjon i tre, og det er etablert et takoppløft i midten av konstruksjonen. Undertak er beskrevet av utbygger som diffusjonsåpen duk montert direkte på taksperr påført lekt og sutak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og var ikke tilgjengelig for innvendig visuell kontroll. Fremlagt snittegning viser et hulrom over deler av himlingen i øvre etasje, men viser ikke detaljert oppbygning eller plassering av isolasjon, dampsperre, undertak og luftesjikt.
Utbygger har opplyst at takkonstruksjonen er utført med isolasjon opp mot diffusjonsåpen takduk og med utvendig lufting.
Konstruksjonens oppbygning kunne ikke verifiseres visuelt ved befaring.
Det ble ikke observert forhold som dokumenterer skade eller funksjonssvikt ved de delene av takkonstruksjonen som var tilgjengelige for kontroll. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet kan eventuelle skjulte forhold, herunder fukt, kondens eller lekkasjer, ikke utelukkes.

Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår 2022, utvendig kledd med liggende bordkledning. Under befaringen er det utført fysiske stikkprøver av luftingen og gnagersikringen bak bordkledningen på alle tre tilgjengelige sider av huset. Det er påvist god lufting og tilfredsstillende gnagersikring i alle områder hvor det ble utført kontroll. Kledningen fremstår visuelt i god stand, med intakt overflatebehandling og uten mekaniske skader eller tegn til fuktopptak.
De utførte stikkprøvene gir en god indikasjon på generell utførelse, men gir ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale avvik eller mangler på steder som ikke ble fysisk åpnet eller kontrollert under befaringen.

Boligen er utstyrt med malte trevinduer og takvinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fysisk kontrollert og stemplet med produksjonsår 2022, noe som samsvarer med boligens oppføringsår. Det er foretatt stikkprøver med åpning, lukking og funksjonstesting av vindusrammer og lukkemekanismer under befaringen. Karmene, rammene og glassene fremstår i tilnærmet ny stand, uten tegn til punktering, fuktskader i treverket eller mekanisk svikt.
Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, begge fra byggeår 2022. Dørene er funksjonstestet under befaringen med hensyn til åpning, lukking og låsemekanisme. Karmer, dørblader og tetningslister fremstår i tilnærmet ny stand. Det er ikke registrert tegn til treghet, og glasset i balkongdøren har ingen indikasjoner på punktering eller skader.

Det er etablert en utvendig treplatting nord på eiendommen. Plattingen er oppført på et trebjelkelag plassert direkte på grunnen, og er kledd med tradisjonelle terrassebord av tre fra byggeår 2023. Overflaten fremstår stabil, jevn og visuelt i god stand med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er tilfredsstillende avstand og lufting mellom terrassebordene.

INNVENDIG Gå til side

Alle innvendige gulvflater er belagt med laminat fra byggeår. Overflatene er visuelt kontrollert. Overflate/gulv fremstår i god stand, ligger stabilt og har en tilnærmet ny tilstand uten synlige svellinger i skjøter, knirk eller mekaniske skader. Det er montert tilhørende gulvlister med tilfredsstillende avslutninger.

Innvendige vegger er kledd med panelplater (ferdigmalte plater), og himlingene er kledd med himlingsplater fra byggeår 2022. Overflatene er visuelt kontrollert under befaringen. Vegg- og himlingsflatene fremstår i god stand, med tette og fine skjøter, jevn overflate og uten synlige mekaniske skader eller misfarging. Det er ikke registrert tegn til unormale setningsriss eller riss i overganger.
Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår 2022. Under befaringen er det utført fysiske stikkprøver med lasermåler på gulvflater i begge etasjer for kontroll av planhet og eventuelle høydeforskjeller. Det er påvist lokale svanker, buler og noe retningsavvik i gulvflatene. Avvikene vurderes ut fra boligens alder og konstruksjonstype å være innenfor det som er normalt og påregnelig som følge av naturlig tørking, krymping og setning i trevirket etter oppføring.
Vurderingen er basert på stikkprøver på tilgjengelige og åpne gulvsoner. Fullstendig oppmåling av samtlige rom er ikke utført, og større møbler eller fastmontert innbo kan ha tildekket lokale ujevnheter. Konstruksjonene ligger i sin helhet lukket i etasjeskillerne og er ikke inspisert innvendig.

Det er montert en isolert stålpipe og en tilhørende vedovn på stuen i boligen, oppført i forbindelse med byggeår 2022. Anlegget fremstår visuelt i god og tidsmessig stand, uten synlige mekaniske skader eller tegn til unormal termisk belastning på tilstøtende brennbare konstruksjoner.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, og rørinnføringer eller innvendig pipekanal er ikke nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand, funksjon og feiehyppighet henvises det til det lokale brann- og feiervesen, som

Beskrivelse av eiendommen

innehar det formelle tilsynsansvaret.

Innvendig trapp mellom etasjene er utført som svingtrapp i malt trevirke, oppført i byggeår 2022. Trappen har lukkede stusstrinn (opptrinn), og det er montert tilhørende returrekkverk på loftstuen. Konstruksjonen er funksjonstestet under befaringen. Trappen fremstår som solid, stabilt forankret og uten vesentlig knirk eller svikt ved gangbelastning. Rekkverk, håndløpere og spiler er intakte og faste. Høyder på rekkverk og avstand mellom spiler tilfredsstiller visuelt de strenge sikkerhetskravene i TEK17 ut fra byggets alder.

Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår 2022. Det er utført funksjonstesting av dørene under befaringen. Dørene har generelt fine overflater uten vesentlig bruksslitasje, men det registreres at enkelte av de innvendige dørene ikke står i ro i åpen posisjon. Dette skyldes mindre avvik fra lodd i enten dørkarmer eller tilstøtende bindingsvegg.
Forholdet har kun bruksmessig og kosmetisk betydning, og medfører ingen konstruksjonsmessig risiko.

Det er under befaringen foretatt visuell kontroll i boligens oppholdsrom, boder og langs tilgjengelige konstruksjoner etter tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter (som skjeggkre, sølvkre eller maur) eller biologisk treskade (råtesopp/biller). Det er ikke registrert synlige spor, ekskrementer, gnageskader eller indikasjoner på aktivitet fra skadedyr i de kontrollerte områdene. Boligens lave alder (byggeår 2022) og tette utførelse minimerer risikoen for skadedyrangrep.
Risikoen på det lukkede kaldtloftet kan ikke verifiseres.

Bygget er utstyrt med et eget teknisk rom som huser kritiske VVS-funksjoner. Dette inkluderer byggets hovedstoppekran, fordelerskap for rør-i-rør-system (vannfordeling), samt en elektrisk varmtvannsbereder. Det er etablert et fast gulvsluk i rommet. Komponentene og installasjonene er fra byggeåret og er visuelt besiktiget under befaringen. Rommet har flislagt gulv og sokkelflis. Vegger er kledd med panelplater. I innvendig tak er det himlingsplater. Av øvrige tekniske installasjoner er det montert opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg og sikringsskap. Under befaringen er det utført tekniske kontrollmålinger av gulvets geometri. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 21 mm. Det er målt fall 1:100 på gulvet. Dette tilfredsstiller forskriftskravene til barrierer og fall mot sluk. Overflater og rørgjennomføringer fremstår i god stand, uten visuelle tegn til fuktopptak eller mekanisk svikt.
Forbehold/Begrensning: Vurderingen gjelder kun synlige overflater og komponenter på befaringsdagen. Membranens tykkelse og tettesjiktets kontinuitet bak fliser og under sokkelflis ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke verifiseres visuelt. De tekniske installasjonene er visuelt kontrollert, men ikke funksjonstestet under full belastning. Det vises imidlertid til den fremlagte uavhengige kontrollerklæringen datert 27.11.2022, som bekrefter fagmessig utførelse av tettesjiktet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger bilder og kontrollerklæringer/detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022

Det er under befaringen framlagt fullverdig utførelses- og kontrolldokumentasjon for boligens våtrom. Dokumentasjonen inkluderer uavhengige kontrollerklæringer og en detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022, utarbeidet i forbindelse med byggets ferdigstillelse. I tillegg foreligger det fotodokumentasjon som viser tettesjiktet (membranen) og kritiske detaljer under utførelsen.
Fremlagt materiale tilfredsstiller kravene i NS 3600:2025 til tilstrekkelig og pålitelig dokumentasjon av skjulte konstruksjoner og tettesjikt på våtrom. Det settes TG0 på dokumentasjonsgrunnlaget.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler for oppvarming, oppført i byggeår 2022. Under befaringen er det utført geometriske kontrollmålinger av gulvoverflaten med lasermåler. Det er påvist et jevnt og funksjonelt fall på 1:100 på hovedgulvet inn mot slukområdet. Dusjsonen er etablert som en nedsenket nisje med en fysisk oppkant på ca. 10 mm mot det øvrige gulvet. I denne sonen er det målt et skjerpet fall på 1:50 direkte mot sluket.

Våtrommet er utført med påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvkonstruksjonen, og har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene, oppført i byggeår 2022. Det er montert et moderne sluk i plast. Under befaringen er det foretatt geometriske kontrollmålinger av barrierene i rommet. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til totalt 30 mm, hvilket inkluderer den etablerte høydeforskjellen på 10 mm i den nedsenkede dusjnisjen.Synlige deler av plastsluket og klemringen fremstår intakte, rene og forskriftsmessig montert. Det er under befaringen ikke registrert tegn til riss, sprekker eller svakheter i membranens synlige overganger eller tettedetaljer.
Vurderingen omfatter utelukkende synlige og målbare komponenter på befaringsdagen. Membranens faktiske tykkelse (sjiktvekt) og den fulle tilslutningen mellom slukmansjett og plastsluk ligger skjult under flisene og påstøpen, og kan ikke kontrolleres visuelt uten destruktive inngrep. Det vises imidlertid til den fremlagte uavhengige kontrollerklæringen datert 27.11.2022, som bekrefter fagmessig utførelse av tettesjiktet.

Våtrommet er utstyrt med moderne sanitærutstyr og innredning fra byggeår 2022. Dette omfatter en baderomsinnredning med nedfelt servant, et veggmontert toalett (med innebygd sisterne), svingbare dusjdører i klart herdet glass, samt et speil med integrert belysning.Det foreligger dokumentert utførelse for det veggmonterte toalettet i form av innvendig membran i toalettkassen, noe som bekrefter at installasjonen er utført som en lekkasjesikker og drenerende konstruksjon i tråd med TEK17. Under befaringen er det utført stikkprøvemessig funksjonstesting av armaturer, spylemekanisme og avløp. Alt utstyr fremstår stabilt montert, visuelt i meget god stand og har normal funksjon uten registrerte lekkasjer eller tegn til slitasje.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Selve ventilasjonsaggregatet er plassert på boligens tekniske rom og er fra byggeår 2022. Det er registrert tilfredsstillende luftavtrekk i ventilen på befaringsdagen, og det er etablert spalte under baderomsdøren for å sikre nødvendig tilluft.
Vurderingen omfatter en visuell kontroll av ventilen og

Beskrivelse av eiendommen

stikkprøvemessig funksjonstest av avtrekket på befaringsdagen. Det er ikke utført tekniske luftmengdemålinger (innreguleringstesting) eller innvendig kanalkontroll.

Det er i henhold til retningslinjene for tilstandsrapportering utført fysisk hulltaking for kontroll av tilstøtende konstruksjoner mot våtrommet. Hulltakingen ble foretatt i skilleveggen mellom badet og soverommet, plassert ca. 30 cm fra sluksonen i våtrommet. Det ble gjennomført fuktmåling i det bakenforliggende treverket (bindingsverket) med kalibrert fuktmåler.Måleresultatet viste verdier under 6,0 vekt%, noe som dokumenterer tørre og fullstendig normale forhold i konstruksjonen. Det er ikke registrert tegn til misfarging, fuktvandring eller mikrobiell aktivitet i den åpnede sonen.Forbehold/Begrensning:Målingen gir en nøyaktig og pålitelig status for det spesifikke området hvor hulltakingen ble utført. Det tas et generelt forbehold om at fuktmålingen ikke kan avdekke eventuelle lokale utettheter eller skjulte fuktskader i andre deler av vegg- eller gulvkonstruksjonen som ikke ble fysisk åpnet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger bilder og kontrollerklæringer/detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022

Det er under befaringen framlagt fullverdig utførelses- og kontrolldokumentasjon for boligens våtrom. Dokumentasjonen inkluderer uavhengige kontrollerklæringer og en detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022, utarbeidet i forbindelse med byggets ferdigstillelse. I tillegg foreligger det fotodokumentasjon som viser tettesjiktet (membranen) og kritiske detaljer under utførelsen.
Fremlagt materiale tilfredsstiller kravene i NS 3600:2025 til tilstrekkelig og pålitelig dokumentasjon av skjulte konstruksjoner og tettesjikt på våtrom. Det settes TG0 på dokumentasjonsgrunnlaget.

Veggene har våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler for oppvarming, oppført i byggeår 2022. Under befaringen er det utført geometriske kontrollmålinger av gulvoverflaten med lasermåler. Det er påvist et jevnt og funksjonelt fall på 1:100 på hovedgulvet inn mot slukområdet. Dusjsonen er etablert som en nedsenket nisje med en fysisk oppkant på ca. 10 mm mot det øvrige gulvet. I denne sonen er det målt et skjerpet fall på 1:50 direkte mot sluket.

Våtrommet er utført med påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvkonstruksjonen, og har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene, oppført i byggeår 2022. Det er montert et moderne sluk i plast. Under befaringen er det foretatt geometriske kontrollmålinger av barrierene i rommet. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til totalt 34 mm, hvilket inkluderer den etablerte høydeforskjellen på 10 mm i den nedsenkede dusjnisjen.Synlige deler av plastsluket og klemringen fremstår intakte, rene og forskriftsmessig montert. Det er under befaringen ikke registrert tegn til riss, sprekker eller svakheter i membranens synlige overganger eller tettedetaljer.Forbehold/Begrensning:Vurderingen omfatter utelukkende synlige og målbare komponenter på befaringsdagen. Membranens faktiske tykkelse (sjiktvekt) og den fulle tilslutningen mellom slukmansjett og plastsluk ligger skjult under flisene og påstøpen, og kan ikke kontrolleres visuelt uten destruktive inngrep. Det vises imidlertid til den fremlagte uavhengige kontrollerklæringen datert 27.11.2022, som bekrefter fagmessig utførelse av tettesjiktet.

Våtrommet er utstyrt med moderne sanitærutstyr og innredning fra byggeår 2022. Dette omfatter en baderomsinnredning med nedfelt servant, et veggmontert toalett (med innebygd sisterne), svingbare dusjdører i klart herdet glass. Det foreligger dokumentert utførelse for det veggmonterte toalettet i form av innvendig membran i toalettkassen, noe som bekrefter at installasjonen er utført som en lekkasjesikker og drenerende konstruksjon i tråd med TEK17. Under befaringen er det utført stikkprøvemessig funksjonstesting av armaturer, spylemekanisme og avløp. Alt utstyr fremstår stabilt montert, visuelt i meget god stand og har normal funksjon uten registrerte lekkasjer eller tegn til slitasje.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Selve ventilasjonsaggregatet er plassert på boligens tekniske rom og er fra byggeår 2022. Det er registrert tilfredsstillende luftavtrekk i ventilen på befaringsdagen, og det er etablert spalte under baderomsdøren for å sikre nødvendig tilluft.
Vurderingen omfatter en visuell kontroll av ventilen og stikkprøvemessig funksjonstest av avtrekket på befaringsdagen. Det er ikke utført tekniske luftmengdemålinger (innreguleringstesting) eller innvendig kanalkontroll.

Det er i henhold til forskriftene utført fysisk hulltaking for kontroll av tilstøtende konstruksjoner mot våtrommet. Hulltakingen ble foretatt i skilleveggen mellom badet og gangen. På grunn av rommets planløsning og tilgjengelighet ble kontrollpunktet plassert ca. 160 cm fra sluket, noe som er en ikke-ideell plassering for fuktmåling da det ikke fanger opp forholdene i den primære våtsonen.Det ble gjennomført fuktmåling i det bakenforliggende treverket med kalibrert piggmåler. Måleresultatet ble registrert til 13,1 vekt%. Verdiene er under den kritiske grensen for mikrobiell aktivitet (sopp/råte), og treverket fremstår visuelt tørt og uten unormale forhold i den åpnede sonen.Forbehold/Begrensning:Da kontrollhullet er plassert i vesentlig avstand fra selve dusjsonen og sluket (160 cm), gir ikke målingen fullverdig visshet om tettefunksjonen eller eventuelle skjulte fuktinnsiv direkte under eller rundt dusjsonen. Tilstanden i den primære risikosonen forblir dermed en delvis blindsone under befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminat på gulvet, panelplater på veggene og himlingsplater i det innvendige taket. Kjøkkeninnredningen har moderne, glatte fronter og benkeplate i laminat, alt oppført i byggeår 2022. Av integrerte og tilhørende hvitevarer/utstyr huser innredningen kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert forskriftsmessig vannstoppsystem (automatisk lekkasjestopper) og komfyrvakt.Innredningen og de generelle overflatene fremstår visuelt i god stand med minimal bruksslitasje. Hvitevarene og sikkerhetsfunksjonene (vannstopp og komfyrvakt) er stikkprøvemessig kontrollert uten anmerkninger.

Komponenten settes til TG1. Det registreres imidlertid behov for mindre mekaniske justeringer: den integrerte fronten på oppvaskmaskinen er løs og må etterstrammes, og sprutplaten over induksjonstoppen er ikke endelig fastmontert til veggen. Dette er

Beskrivelse av eiendommen

mindre forhold som bør ferdigstilles/utbedres.

Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk direkte ut av boligen, oppført i forbindelse med byggeår 2022. Det er utført stikkprøvemessig funksjonstesting av viften under befaringen. Ventilatoren fremstår i god stand, har tilfredsstillende sugeevne på alle trinn, og det er ikke registrert unormal mekanisk støy eller vibrasjoner under drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med et moderne plastbasert rør-i-rør-system fra byggeår 2022. Rør-i-rør-anlegget og fordelerskapet er fysisk besiktiget og kontrollert under befaringen. Boligens hovedstoppekran er forskriftsmessig montert inne i rørskapet. Innvendig i fordelerskapet er det installert et godkjent automatisk lekkasjestoppsystem av typen Altech Aqualarm. Under befaringen ble det foretatt visuell kontroll av rørkoblinger, klemringer og varerørsavslutninger. Det er ikke registrert tegn til unormale trykkvariasjoner, drypplekkasjer, irr eller fuktansamlinger i bunnen av skapet. Lekkasjestopperen fremstår operativ med aktiv strømindikator.

Innvendige avløpsrør er utført i moderne PP-plastrør fra byggeår 2022. Avløpsledningene ligger i sin helhet skjult inne i boligens vegger, etatsjeskillere og sjakter, med unntak av synlige tilkoblinger under vasker og ved sanitærutstyr. Det er foretatt stikkprøvemessig funksjonstesting av avløpssystemet under befaringen ved samtidig nedspyling og tapping av vann. Avrenningen fremstår som normal og effektiv, og det er ikke registrert tegn til treghet, gurgling eller unormal luktdannelse.
Forbehold/Begrensning: Da avløpsledningene ligger fullstendig innbygget i tildekkede konstruksjoner, er rørenes eksakte forlegning, skjøter, fallforhold og innfestinger utilgjengelige for fysisk og visuell kontroll. Det tas eksplisitt forbehold om anleggets skjulte deler.

Boligen er utstyrt med et mekanisk, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra byggeår 2022. Sentralaggregatet er plassert på det tekniske rommet og er av typen Ensy InoVent (modellserie AHU 350 / AHU 400). Anlegget styres via et digitalt bryterpanel som er montert fast utvendig på selve aggregatet. Det er under befaringen påvist en integrert branntermostat med manuell reset (overopphetingsvern). Systemet forsyner boligens oppholdsrom med forvarmet, filtrert tilluft og foretar kontinuerlig avtrekk fra våtrom og kjøkkensone. Under befaringen er det utført visuell kontroll av aggregatet og stikkprøvemessig funksjonstesting av luftstrømmen under drift. Anlegget fungerer optimalt, og det er ikke registrert unormale mekaniske lyder, ulyder eller vibrasjoner fra viftemotorene. Tilluft- og avtrekksventiler fremstår rene og uten tegn til unormal støvansamling.
Forbehold/Begrensning: Vurderingen er basert på en visuell overflatekontroll og funksjonsprøving på befaringsdagen. Det er ikke foretatt tekniske målinger av luftmengder (innregulering/luftbalanse) eller innvendig videoinspeksjon av kanalsystemet. Det tas forbehold om anleggets skjulte kanalføringer i vegger og etasjeskillere.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert på teknisk rom. Det er montert en utvendig vannkran på boligens gavlvegg mot nord, oppført i forbindelse med byggeår 2022. Den tilhørende innvendige rørkoblingen og stoppekranen er plassert synlig og lett tilgjengelig på det tekniske rommet. Komponentene er visuelt kontrollert og stikkprøvemessig funksjonstestet under befaringen. Vannkranen fungerer normalt, gir tilfredsstillende trykk, og det er ikke registrert tegn til drypping eller utettheter ved den innvendige koblingen eller gjennomføringen i ytterveggen.
Forbehold/Begrensning: Vurderingen er basert på en visuell overflatekontroll og funksjonsprøving på befaringsdagen. Selve rørstrekket gjennom ytterveggskonstruksjonen ligger skjult og kan ikke inspiseres visuelt.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Det foreligger fullverdig dokumentasjon for boligens elektriske anlegg i form av en rapport fra sluttkontroll (samsvarserklæring) datert 31.05.2023. Dokumentasjonen er utstedt av registrert elektroinstallatør i forbindelse med ferdigstillelsen av det elektriske anlegget. Vurdering av forholdet: Det fremlagte materialet tilfredsstiller kravene i NS 3600:2025 til tilstrekkelig dokumentasjon på det elektriske anleggets utførelse, testing og elsikkerhet.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) – Branntekniske forhold og rømningsveier: Boligen er oppført i 2022. I henhold til godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.11.2020 er bygget prosjektert i Brannklasse BKL 1 og Risikoklasse RKL 4. Det er i prosjekteringen beregnet en dagslys-/lystransmisjon for vinduer på LT=0,7. Planløsning og rømningsveier er utført i samsvar med disse spesifikasjonene og TEK17. Forholdene er kontrollert og målt under befaringen. I overetasjen har begge soverommene mot nord-vest åpningsvinduer med en målt lysåpning på B: 107 cm og H: 127 cm. Fra vindusposten er det en horisontal avstand på ca. 67 cm til en fast montert, utvendig rømningstige på fasaden. Den vertikale høyden mellom vinduskant og terreng er målt til ca. 3,80 meter. Den innvendige svingtrappen mellom etasjene har en målt fribredde på 89 cm. På hovedplanet er det direkte rømningsveier til sikkert sted på terreng via boligens hovedytterdør og balkongdør. For øvrig henvises det til boligens godkjente og byggemeldte tegninger.
Vurdering av forholdet: De prosjekterte klassifiseringene og de fysisk målte dimensjonene for vindusåpninger, trappebredde samt rømningstige tilfredsstiller de strenge kravene til rømning og brannsikkerhet ut fra byggets alder. Det registreres ingen avvik eller hindringer i rømningsveiene på befaringsdagen. Forholdet gis ingen tilstandsgrad i henhold til NS 3600:2025, men registreres som et rent opplysningspunkt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført i 2022 og er fundamentert med støpt betongsåle/grunnmur på byggegrunn som i dette området erfaringsmessig består av sprengt stein, morenemasser og fast fjell. Det er under befaringen utført visuell kontroll av synlige deler av grunnmuren, samt stikkprøvemessig kontroll av planhet på gulv og vegger. Konstruksjonen fremstår stabil, og det er ikke registrert tegn til unormale setninger, strukturelle riss eller sprekker i muren.
Forbehold om byggegrunn og skjulte masser: Da byggegrunnen, de underliggende fyllmassene, komprimeringsgraden, eventuell etablert markisolering og selve fundamenteringen under støpt plate ligger fullstendig tildekket og skjult, er det umulig å utføre en direkte teknisk kontroll av disse elementene. Det må derfor tas et eksplisitt forbehold om byggegrunnens nøyaktige oppbygning, bæreevne og utførelse. Tilstandsanalysen er utelukkende basert på fravær av synlige symptomer (setningsskader) på befaringsdagen.
Konsekvens/Risiko: Det er ingen indikasjoner på pågående setninger eller svikt i grunnen. Risikoen for skjulte mangler eller fremtidige setningsskader vurderes som lav grunnet byggets lave alder (2022)

Beskrivelse av eiendommen

og at det er oppført av en større entreprenør, men konsekvensen av eventuelle underliggende, dårlig komprimerte masser kan være store dersom grunnen skulle bevege seg over tid.

Bygningen er oppført med støpt betongplate direkte på grunnen (såleblokk/plate på mark) fra byggeåret. Fundamentets synlige vertikale sideflater er utvendig bekledd med fasadeplater (grunnmursplater eller tilsvarende). Konstruksjonen er visuelt vurdert fra terrengnivå og opp mot innvendige gulvoverflater. Bygningen er fundamentert fra byggeåret. Det er vurdert at det underliggende fundamentet er oppført som et stripefundament (støpt såle) i betong under ringmuren, ført ned til faste masser/fjell. Over fundamentet er det etablert en ringmurskonstruksjon med et helstøpt betongdekke (plate på mark) som utgjør gulvstrukturen i første etasje. De utvendige, vertikale kantsidene på ringmuren er tildekket med fasadeplater (grunnmursplater e.l.). Konstruksjonen ligger skjult under terreng- og overflatenivå og er visuelt besiktiget utvendig fra terrenglinjen.

Tomten er oppført på sprengt fjellgrunn (skutt ut) og er planert flat rundt boligen, etablert i forbindelse med byggeår 2022. Det er utført visuell kontroll av terrengflater, grusete arealer og overganger mot grunnmuren på befaringsdagen. Terrengforholdene fremstår stabile, og det er ikke registrert tegn til lokale setninger i massene eller unormale vannansamlinger inn mot bygningskroppen.
Forbehold/Begrensning: Da tomten er tilnærmet flat, er det ikke målbart fall bort fra grunnmuren i tråd med idealmålene i TEK17 (minimum 1:50 fall de første 3 metrene). Vurderingen er en observasjonsbasert status på befaringsdagen under de rådende værforholdene. Underliggende drensledninger eller sandfangskummer ligger skjult og er ikke kontrollert.
Konsekvens/Risiko: Det er ikke påvist avvik eller symptomer på svikt på befaringsdagen. Risikoen for fuktinnsiv vurderes som lav da bygget er fundamentert på skutte, drenerende steinmasser/fjell (2022). Ved ekstreme nedbørsmengder kan flatt terreng imidlertid gi økt belastning på dreneringen dersom overvannet ikke ledes bort via lokale fall, sluk eller drensgrøfter.

Avløpsledningene er utført i moderne PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra byggeår 2022. Systemet har tilknytning til det offentlige avløpsnettet via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) fra 2022, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er under befaringen foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige overganger og terrengflater over traséen. Det er ikke registrert indikasjoner på funksjonssvikt, unormal luktdannelse, setninger i terrenget langs ledningstraséen eller treghet ved bortledning av avløpsvann fra boligen.
Forbehold/Begrensning: Da de utvendige stikkledningene, bunnledningene under støpt plate, rørskjøter og tilkoblingspunkter i sin helhet ligger nedgravd og skjult i grunnen, er det umulig å utføre en direkte teknisk kontroll av anlegget. Det må derfor tas et eksplisitt forbehold om ledningsnettets eksakte forlegning, fallforhold og innvendige mekaniske stand. Vurderingen er utelukkende basert på fravær av synlige symptomer på befaringsdagen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

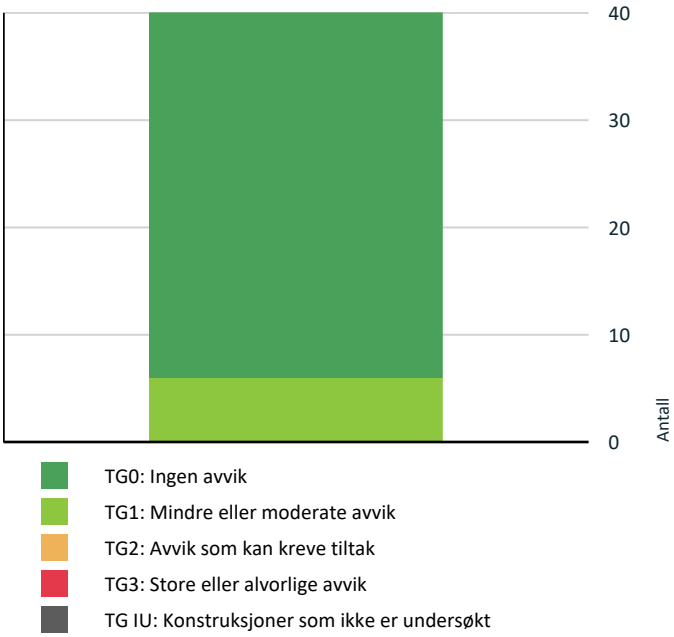
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.11.2020

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Avvik Radon: Faktiske gasskonsentrasjoner og barrierefunksjoner er ukjente. Risikoen anses som lav grunnet det byggemeldte punktet, men kan ikke endelig verifiseres.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhenting av resterende FDV-papirer fra entreprenør bør gjøres, og det bør gjennomføres en rutinemessig sporfilmmåling i neste fyringssesong.
Gå til side

⚠ Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som viser prosjektert radonpunkt (tilrettelagt for trykkutligning/radonbrønn) under gulv på grunn i samsvar med TEK17. Det er ikke framlagt annen dokumentasjon enn radonpunkt på godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger i inneluften, og heller ikke produktdokumentasjon eller monteringsbevis for radonsperren.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår 2022. Det er diffusjonsåpent undertak montert direkte på taksperr. Videre er det påforing med 48x48 lekt med nytt sutak. Bygningsdelen er i sin helhet besiktiget kun fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår visuelt i samsvar med forventet tilstand ut fra alder, men begrenset besiktigelse gjør at det settes TG1.
Det må tas forbehold om undertaktekking da denne ikke er mulig å kontrollere. Siden undertaktekkingen og sløyfer/lekter ligger skjult under taksteinen, og taket ikke er fysisk opplemmet eller besiktiget fra stillas/stige, tas det eksplisitt forbehold om undertakets eksakte tilstand og utførelse. Forhold som ombordskjøter, innfestinger og eventuell kondens-/fuktvandring på baksiden har ikke vært gjenstand for teknisk kontroll.
Det anbefales normalt periodisk ettersyn av takflaten fra bakkenivå.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er montert utvendige beslag fra byggeår 2022. Bygningsdelen er i sin helhet besiktiget fra bakkenivå. Systemet fremstår visuelt i god stand, med intakte skjøter og overganger, samt normal og forventet tilstand ut fra alder.
Da besiktigelsen utelukkende er foretatt fra bakkenivå, er det ikke utført fysisk kontroll av fallforhold, eventuelle mindre lekkasjer i skjøter eller innvendig oppsamling av løv og slam i rennene.
Det anbefales regelmessig ettersyn og rensing av takrenner og nedløp for å sikre fri vannvei.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført som et saltak med sperrekonstruksjon i tre, og det er etablert et takoppløft i midten av konstruksjonen. Undertak er beskrevet av utbygger som diffusjonsåpen duk montert direkte på taksperr påført lekt og sutak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og var ikke tilgjengelig for innvendig visuell kontroll. Fremlagt snittegning viser et hulrom over deler av himlingen i øvre etasje, men viser ikke detaljert oppbygning eller plassering av isolasjon, dampsperre, undertak og luftesjikt. Utbygger har opplyst at takkonstruksjonen er utført med isolasjon opp mot diffusjonsåpen takduk og med utvendig lufting. Konstruksjonens oppbygning kunne ikke verifiseres visuelt ved befaring.

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert forhold som dokumenterer skade eller funksjonssvikt ved de delene av takkonstruksjonen som var tilgjengelige for kontroll. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet kan eventuelle skjulte forhold, herunder fukt, kondens eller lekkasjer, ikke utelukkes.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår 2022, utvendig kledd med liggende bordkledning. Under befaringen er det utført fysiske stikkprøver av luftingen og gnagersikringen bak bordkledningen på alle tre tilgjengelige sider av huset. Det er påvist god lufting og tilfredsstillende gnagersikring i alle områder hvor det ble utført kontroll. Kledningen fremstår visuelt i god stand, med intakt overflatebehandling og uten mekaniske skader eller tegn til fuktopptak.
De utførte stikkprøvene gir en god indikasjon på generell utførelse, men gir ingen garanti for at det ikke kan finnes lokale avvik eller mangler på steder som ikke ble fysisk åpnet eller kontrollert under befaringen.



Stikkprøve nord-øst.



Stikkprøve nord-vest.



Stikkprøve sør-vest.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med malte trevinduer og takvinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fysisk kontrollert og stemplet med produksjonsår 2022, noe som samsvarer med boligens oppføringsår. Det er foretatt stikkprøver med åpning, lukking og funksjonstesting av vindusrammer og lukkemekanismer under befaringen. Karmene, rammene og glassene fremstår i tilnærmet ny stand, uten tegn til punktering, fuktskader i treverket eller mekanisk svikt.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, begge fra byggeår 2022. Dørene er funksjonstestet under befaringen med hensyn til åpning, lukking og låsemekanisme. Karmer, dørblader og tetningslister fremstår i tilnærmet ny stand. Det er ikke registrert tegn til treghet, og glasset i balkongdøren har ingen indikasjoner på punktering eller skader.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig treplatting nord på eiendommen. Plattingen er oppført på et trebjelkelag plassert direkte på grunnen, og er kledd med tradisjonelle terrassebord av tre fra byggeår 2023. Overflaten fremstår stabil, jevn og visuelt i god stand med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er tilfredsstillende avstand og lufting mellom terrassebordene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Alle innvendige gulvflater i tørre rom er belagt med laminat fra byggeår 2022. Overflatene er visuelt kontrollert. Overflate/gulv fremstår i god stand, ligger stabilt og har en tilnærmet ny tilstand uten synlige svellinger i skjøter, knirk eller mekaniske skader. Det er montert tilhørende gulvlister med tilfredsstillende avslutninger.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er kledd med panelplater (ferdigmalte plater), og himlingene er kledd med himlingsplater fra byggeår 2022. Overflatene er visuelt kontrollert under befaringen. Vegg- og himlingsflatene fremstår i god stand, med tette og fine skjøter, jevn overflate og uten synlige mekaniske skader eller misfarging. Det er ikke registrert tegn til unormale setningsriss eller riss i overganger, noe som indikerer en stabil underliggende konstruksjon.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår 2022. Under befaringen er det utført fysiske stikkprøver med lasermåler på gulvflater i begge etasjer for kontroll av planhet og eventuelle høydeforskjeller. Det er påvist lokale svanker, buler og noe retningsavvik i gulvflatene. Avvikene vurderes ut fra boligens alder og konstruksjonstype å være innenfor det som er normalt og påregnelig som følge av naturlig tørking, krymping og setning i trevirket etter oppføring.
Vurderingen er basert på stikkprøver på tilgjengelige og åpne gulvsoner. Fullstendig oppmåling av samtlige rom er ikke utført, og større møbler eller fastmontert innbo kan ha tildekket lokale ujevnheter. Konstruksjonene ligger i sin helhet lukket i etasjeskillerne og er ikke inspisert innvendig.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Avvik Radon: Faktiske gasskonsentrasjoner og barrierefunksjoner er ukjente. Risikoen anses som lav grunnet det byggemeldte punktet, men kan ikke endelig verifiseres.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhenting av resterende FDV-papirer fra entreprenør bør gjøres, og det bør gjennomføres en rutinemessig sporfilmmåling i neste fyringssesong.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som viser prosjektert radonpunkt (tilrettelagt for trykkutligning/radonbrønn) under gulv på grunn i samsvar med TEK17. Det er ikke framlagt annen dokumentasjon enn radonpunkt på godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger i inneluften, og heller ikke produktdokumentasjon eller monteringsbevis for radonsperren.

Konsekvens/tiltak

• De eksakte gasskonsentrasjonene i oppholdsrommene kan ikke verifiseres uten en fysisk måling. Siden boligen er ny og har prosjekterte tekniske barrierer (radonsperre og radonpunkt) på godkjente tegninger, vurderes risikoen for helsefarlige nivåer i inneluften som lav. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Tilstandsrapport



Radon - aktsomhet: moderat til lav. Kilde: NGU.

TG 0 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert en isolert stålpipe og en tilhørende vedovn på stuen i boligen, oppført i forbindelse med byggeår 2022. Anlegget fremstår visuelt i god og tidsmessig stand, uten synlige mekaniske skader eller tegn til unormal termisk belastning på tilstøtende brennbare konstruksjoner.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, og rørinnføringer eller innvendig pipekanal er ikke nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand, funksjon og feiehyppighet henvises det til det lokale brann- og feiervesen, som innehar det formelle tilsynsansvaret.



Oversiktsbilde. Vedovn og pipeløp på stue i 1. etasje.



Oversiktsbilde. Pipeløp på loftstue.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført som svingtrapp i malt trevirke, oppført i byggeår 2022. Trappen har lukkede stusstrinn (opptrinn), og det er montert tilhørende returrekkverk på loftstuen. Konstruksjonen er funksjonstestet under befaringen. Trappen fremstår som solid, stabilt forankret og uten vesentlig knirk eller svikt ved gangbelastning. Rekkverk, håndløpere og spiler er intakte og faste. Høyder på rekkverk og avstand mellom spiler tilfredsstiller visuelt de strenge sikkerhetskravene i TEK17 ut fra byggets alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår 2022. Det er utført funksjonstesting av dørene under befaringen. Dørene har generelt fine overflater uten vesentlig bruksslitasje, men det registreres at enkelte av de innvendige dørene ikke står i ro i åpen posisjon. Dette skyldes mindre avvik fra lodd i enten dørkarmer eller tilstøtende bindingsvegg.
Forholdet har kun bruksmessig og kosmetisk betydning, og medfører ingen konstruksjonsmessig risiko.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er under befaringen foretatt visuell kontroll i boligens oppholdsrom, boder og langs tilgjengelige konstruksjoner etter tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter (som skjeggkre, sølvkre eller maur) eller biologisk treskade (råtesopp/biller). Det er ikke registrert synlige spor, ekskrementer, gnageskader eller

indikasjoner på aktivitet fra skadedyr i de kontrollerte områdene. Boligens lave alder (byggeår 2022) og tette utførelse minimerer risikoen for skadedyrangrep.
Risikoen på det lukkede kaldtloftet kan ikke verifiseres.

TG 0 Teknisk rom

Beskrivelse

Bygget er utstyrt med et eget teknisk rom som huser kritiske VVS-funksjoner. Dette inkluderer byggets hovedstoppekran, fordelerskap for rør-i-rør-system (vannfordeling), samt en elektrisk varmtvannsbereder. Det er etablert et fast gulvsluk i rommet. Komponentene og installasjonene er fra byggeåret og er visuelt besiktiget under befaringen. Rommet har flislagt gulv og sokkelflis. Vegger er kledd med panelplater. I innvendig tak er det himlingsplater. Av øvrige tekniske installasjoner er det montert opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg og sikringsskap. Under befaringen er det utført tekniske kontrollmålinger av gulvets geometri. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 21 mm. Det er målt fall 1:100 på gulvet. Dette tilfredsstiller forskriftskravene til barrierer og fall mot sluk. Overflater og rørgjennomføringer fremstår i god stand, uten visuelle tegn til fuktopptak eller mekanisk svikt.
Forbehold/Begrensning: Vurderingen gjelder kun synlige overflater og komponenter på befaringsdagen. Membranens tykkelse og tettesjiktets kontinuitet bak fliser og under sokkelflis ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke verifiseres visuelt. De tekniske installasjonene er visuelt kontrollert, men ikke funksjonstestet under full belastning. Det vises imidlertid til den fremlagte uavhengige kontrollerklæringen datert 27.11.2022, som bekrefter fagmessig utførelse av tettesjiktet.



Sluk på teknisk rom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger bilder og kontrollerklæringer/detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er under befaringen framlagt fullverdig utførelses- og kontrolldokumentasjon for boligens våtrom. Dokumentasjonen inkluderer uavhengige kontrollerklæringer og en detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022, utarbeidet i forbindelse med byggets ferdigstillelse. I tillegg foreligger det fotodokumentasjon som viser tettesjiktet (membranen) og kritiske detaljer under utførelsen.
Fremlagt materiale tilfredsstiller kravene i NS 3600:2025 til tilstrekkelig og pålitelig dokumentasjon av skjulte konstruksjoner og tettesjikt på våtrom. Det settes TG0 på dokumentasjonsgrunnlaget.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler for oppvarming, oppført i byggeår 2022. Under befaringen er det utført geometriske kontrollmålinger av gulvoverflaten med lasermåler. Det er påvist et jevnt og funksjonelt fall på 1:100 på hovedgulvet inn mot slukområdet. Dusjsonen er etablert som en nedsenket nisje med en fysisk oppkant på ca. 10 mm mot det øvrige gulvet. I denne sonen er det målt et skjerpet fall på 1:50 direkte mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvkonstruksjonen, og har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene, oppført i byggeår 2022. Det er montert et moderne sluk i plast. Under befaringen er det foretatt geometriske kontrollmålinger av barrierene i rommet. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til totalt 30 mm, hvilket inkluderer den etablerte høydeforskjellen på 10 mm i den nedsenkede dusjnisjen. Synlige deler av plastsluket og klemringen fremstår intakte, rene og forskriftsmessig montert. Det er under befaringen ikke registrert tegn til riss, sprekker eller svakheter i membranens synlige overganger eller tettedetaljer.
Vurderingen omfatter utelukkende synlige og målbare komponenter på befaringsdagen. Membranens faktiske tykkelse (sjiktvekt) og den fulle tilslutningen mellom slukmansjett og plastsluk ligger skjult under flisene og påstøpen, og kan ikke kontrolleres visuelt uten destruktive inngrep. Det vises imidlertid til den fremlagte uavhengige kontrollerklæringen datert 27.11.2022, som bekrefter fagmessig utførelse av tettesjiktet.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med moderne sanitærutstyr og innredning fra byggeår 2022. Dette omfatter en baderomsinnredning med nedfelt servant, et veggmontert toalett (med innebygd sisterne), svingbare dusjdører i klart herdet glass, samt et speil med integrert belysning. Det foreligger dokumentert utførelse for det veggmonterte toalettet i form av innvendig membran i toalettkassen, noe som bekrefter at installasjonen er utført som en lekkasjesikker og drenerende konstruksjon i tråd med TEK17. Under befaringen er det utført stikkprøvemessig funksjonstesting av armaturer, spylemekanisme og avløp. Alt utstyr fremstår stabilt montert, visuelt i meget god stand og har normal funksjon uten registrerte lekkasjer eller tegn til slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Selve ventilasjonsaggregatet er plassert på boligens tekniske rom og er fra byggeår 2022. Det er registrert tilfredsstillende luftavtrekk i ventilen på befaringsdagen, og det er etablert spalte under baderomsdøren for å sikre nødvendig tilluft.

Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter en visuell kontroll av ventilen og stikkprøvemessig funksjonstest av avtrekket på befaringsdagen. Det er ikke utført tekniske luftmengdemålinger (innreguleringstesting) eller innvendig kanalkontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er i henhold til retningslinjene for tilstandsrapportering utført fysisk hulltaking for kontroll av tilstøtende konstruksjoner mot våtrommet. Hulltakingen ble foretatt i skilleveggen mellom badet og soverommet, plassert ca. 30 cm fra sluksonen i våtrommet. Det ble gjennomført fuktmåling i det bakenforliggende treverket (bindingsverket) med kalibrert fuktmåler. Måleresultatet viste verdier under 6,0 vekt%, noe som dokumenterer tørre og fullstendig normale forhold i konstruksjonen. Det er ikke registrert tegn til misfarging, fuktvandring eller mikrobiell aktivitet i den åpnede sonen.
Forbehold/Begrensning: Målingen gir en nøyaktig og pålitelig status for det spesifikke området hvor hulltakingen ble utført. Det tas et generelt forbehold om at fuktmålingen ikke kan avdekke eventuelle lokale utettheter eller skjulte fuktskader i andre deler av vegg- eller gulvkonstruksjonen som ikke ble fysisk åpnet.



Fuktmåling med pigg ble foretatt i skilleveggen mellom badet og soverommet. Måleresultat: under 6,0 vekt%

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger bilder og kontrollerklæringer/detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er under befaringen framlagt fullverdig utførelses- og kontrolldokumentasjon for boligens våtrom. Dokumentasjonen inkluderer uavhengige kontrollerklæringer og en detaljert sjekklisterapport datert 27.11.2022, utarbeidet i forbindelse med byggets ferdigstillelse. I tillegg foreligger det fotodokumentasjon som viser tettesjiktet (membranen) og kritiske detaljer under utførelsen.
Fremlagt materiale tilfredsstiller kravene i NS 3600:2025 til tilstrekkelig og pålitelig dokumentasjon av skjulte konstruksjoner og tettesjikt på våtrom. Det settes TG0 på dokumentasjonsgrunnlaget.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler for oppvarming, oppført i byggeår 2022. Under befaringen er det utført geometriske kontrollmålinger av gulvoverflaten med lasermåler. Det er påvist et jevnt og funksjonelt fall på 1:100 på hovedgulvet inn mot slukområdet. Dusjsonen er etablert som en nedsenket nisje med en fysisk oppkant på ca. 10 mm mot det øvrige gulvet. I denne sonen er det målt et skjerpet fall på 1:50 direkte mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er utført med påstrykningsmembran (smøremembran) på gulvkonstruksjonen, og har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene, oppført i byggeår 2022. Det er montert et moderne sluk i plast. Under befaringen er det foretatt geometriske kontrollmålinger av barrierene i rommet. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til totalt 34 mm, hvilket inkluderer den etablerte høydeforskjellen på 10 mm i den nedsenkede dusjnisjen.Synlige deler av plastsluket og klemringen fremstår intakte, rene og forskriftsmessig montert. Det er under befaringen ikke registrert tegn til riss, sprekker eller svakheter i membranens synlige overganger eller tettedetaljer. Forbehold/Begrensning: Vurderingen omfatter utelukkende synlige og målbare komponenter på befaringsdagen. Membranens faktiske tykkelse (sjiktvekt) og den fulle tilslutningen mellom slukmansjett og plastsluk ligger skjult under flisene og påstøpen, og kan ikke kontrolleres visuelt uten destruktive inngrep. Det vises imidlertid til den fremlagte uavhengige kontrollerklæringen datert 27.11.2022, som bekrefter fagmessig utførelse av tettesjiktet.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med moderne sanitærutstyr og innredning fra byggeår 2022. Dette omfatter en baderomsinnredning med nedfelt servant, et veggmontert toalett (med innebygd sisterne), svingbare dusjdører i klart herdet glass. Det foreligger dokumentert utførelse for det veggmonterte toalettet i form av innvendig membran i toalettkassen, noe som bekrefter at installasjonen er utført som en lekkasjesikker og drenerende konstruksjon i tråd med TEK17. Under befaringen er det utført stikkprøvemessig funksjonstesting av armaturer, spylemekanisme og avløp. Alt utstyr fremstår stabilt montert, visuelt i meget god stand og har normal funksjon uten registrerte lekkasjer eller tegn til slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Selve ventilasjonsaggregatet er plassert på boligens tekniske rom og er fra byggeår 2022. Det er registrert tilfredsstillende luftavtrekk i ventilen på befaringsdagen, og det er etablert spalte under baderomsdøren for å sikre nødvendig tilluft.
Vurderingen omfatter en visuell kontroll av ventilen og stikkprøvemessig funksjonstest av avtrekket på befaringsdagen. Det er ikke utført tekniske luftmengdemålinger (innreguleringstesting) eller innvendig kanalkontroll.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er i henhold til forskriftene utført fysisk hulltaking for kontroll av tilstøtende konstruksjoner mot våtrommet. Hulltakingen ble foretatt i skilleveggen mellom badet og gangen. På grunn av rommets planløsning og tilgjengelighet ble kontrollpunktet plassert ca. 160 cm fra sluket, noe som er en ikke-ideell plassering for fuktmåling da det ikke fanger opp forholdene i den primære våtsonen. Det ble gjennomført fuktmåling i det bakenforliggende treverket med kalibrert piggmåler. Måleresultatet ble registrert til 13,1 vekt%. Verdiene er under den kritiske grensen for mikrobiell aktivitet (sopp/råte), og treverket fremstår visuelt tørt og uten unormale forhold i den åpnede sonen.Forbehold/Begrensning: Da kontrollhullet er plassert i vesentlig avstand fra selve dusjsonen og sluket (160 cm), gir ikke målingen fullverdig visshet om tettefunksjonen eller eventuelle skjulte fuktinnsiv direkte under eller rundt dusjsonen. Tilstanden i den primære risikosonen forblir dermed en delvis blindsone under befaringen.



Fuktmåling med pigg i skilleveggen mellom badet og gangen.
Måleresultat: 13,1 vekt%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, panelplater på veggene og himlingsplater i det innvendige taket. Kjøkkeninnredningen har moderne, glatte fronter og benkeplate i laminat, alt oppført i byggeår 2022. Av integrerte og tilhørende hvitevarer/utstyr huser innredningen kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert forskriftsmessig vannstoppsystem (automatisk lekkasjestopper) og komfyrvakt.Innredningen og de generelle overflatene fremstår visuelt i god stand med minimal bruksslitasje. Hvitevarene og sikkerhetsfunksjonene (vannstopp og komfyrvakt) er stikkprøvemessig kontrollert uten anmerkninger.

Komponenten settes til TG1. Det registreres imidlertid behov for mindre mekaniske justeringer: den integrerte fronten på oppvaskmaskinen er løs og må etterstrammes, og sprutplaten over induksjonstoppen er ikke endelig fastmontert til veggen. Dette er mindre forhold som bør ferdigstilles/utbedres."

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk direkte ut av boligen, oppført i forbindelse med byggeår 2022. Det er utført stikkprøvemessig funksjonstesting av viften under befaringen. Ventilatoren fremstår i god stand, har tilfredsstillende sugeevne på alle trinn, og det er ikke registrert unormal mekanisk støy eller vibrasjoner under drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med et moderne plastbasert rør-i-rør-system fra byggeår 2022. Rør-i-rør-anlegget og fordelerskapet er fysisk besiktiget og kontrollert under befaringen. Boligens hovedstoppekran er forskriftsmessig montert inne i rørskapet. Innvendig i fordelerskapet er det installert et

Tilstandsrapport

godkjent automatisk lekkasjestoppsystem av typen Altech Aqualarm. Under befaringen ble det foretatt visuell kontroll av rørkoblinger, klemringer og varerørsavslutninger. Det er ikke registrert tegn til unormale trykkvariasjoner, drypplekkasjer, irr eller fuktansamlinger i bunnen av skapet. Lekkasjestopperen fremstår operativ med aktiv strømindikator.



Rørskap med hovedstoppekran montert på teknisk rom.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i moderne PP-plastrør fra byggeår 2022. Avløpsledningene ligger i sin helhet skjult inne i boligens vegger, etatsjeskillere og sjakter, med unntak av synlige tilkoblinger under vasker og ved sanitærutstyr. Det er foretatt stikkprøvemessig funksjonstesting av avløpssystemet under befaringen ved samtidig nedspyling og tapping av vann. Avrenningen fremstår som normal og effektiv, og det er ikke registrert tegn til treghet, gurgling eller unormal luktdannelse.
Forbehold/Begrensning: Da avløpsledningene ligger fullstendig innbygget i tildekkede konstruksjoner, er rørenes eksakte forlegning, skjøter, fallforhold og innfestinger utilgjengelige for fysisk og visuell kontroll. Det tas eksplisitt forbehold om anleggets skjulte deler.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et mekanisk, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra byggeår 2022. Sentralaggregatet er plassert på det tekniske rommet og er av typen Ensy InoVent (modellserie AHU 350 / AHU 400). Anlegget styres via et digitalt bryterpanel som er montert fast utvendig på selve aggregatet. Det er under befaringen påvist en integrert branntermostat med manuell reset (overopphetingsvern). Systemet forsyner boligens oppholdsrom med forvarmet, filtrert tilluft og foretar kontinuerlig avtrekk fra våtrom og kjøkkensone. Under befaringen er det utført visuell kontroll av aggregatet og stikkprøvemessig funksjonstesting av luftstrømmen under drift. Anlegget fungerer optimalt, og det er ikke registrert unormale mekaniske lyder, ulyder eller vibrasjoner fra viftemotorene. Tilluft- og avtrekksventiler fremstår rene og uten tegn til unormal støvansamling.
Forbehold/Begrensning: Vurderingen er basert på en visuell overflatekontroll og funksjonsprøving på befaringsdagen. Det er ikke foretatt tekniske målinger av luftmengder (innregulering/luftbalanse) eller innvendig videoinspeksjon av kanalsystemet. Det tas forbehold om anleggets skjulte kanalføringer i vegger og etasjeskillere.



Balansert ventilasjonsanlegg montert på teknisk rom.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert på teknisk rom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank montert på teknisk rom.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en utvendig vannkran på boligens gavlvegg mot nord, oppført i forbindelse med byggeår 2022. Den tilhørende innvendige rørkoblingen og stoppekranen er plassert synlig og lett tilgjengelig på det tekniske rommet. Komponentene er visuelt kontrollert og stikkprøvemessig funksjonstestet under befaringen. Vannkranen fungerer normalt, gir tilfredsstillende trykk, og det er ikke registrert tegn til drypping eller utettheter ved den innvendige koblingen eller gjennomføringen i ytterveggen.
Forbehold/Begrensning: Vurderingen er basert på en visuell overflatekontroll og funksjonsprøving på befaringsdagen. Selve rørstrekket gjennom ytterveggskonstruksjonen ligger skjult og kan ikke inspiseres visuelt.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Det foreligger fullverdig dokumentasjon for boligens elektriske anlegg i form av en rapport fra sluttkontroll (samsvarserklæring) datert 31.05.2023. Dokumentasjonen er utstedt av registrert elektroinstallatør i forbindelse med ferdigstillelsen av det elektriske anlegget. Vurdering av forholdet: Det fremlagte materialet tilfredsstiller kravene i NS 3600:2025 til tilstrekkelig dokumentasjon på det elektriske anleggets utførelse, testing og elsikkerhet.



Sikringsskap montert på teknisk rom.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) – Branntekniske forhold og rømningsveierBoligen er oppført i 2022. I henhold til godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.11.2020 er bygget prosjektert i Brannklasse BKL 1 og Risikoklasse RKL 4. Det er i prosjekteringen beregnet en dagslys-/lystransmisjon for vinduer på LT=0,7. Planløsning og rømningsveier er utført i samsvar med disse spesifikasjonene og TEK17. Forholdene er kontrollert og målt under befaringen. I overetasjen har begge soverommene mot nord-vest åpningsvinduer med en målt lysåpning på B: 107 cm og H: 127 cm. Fra vindusposten er det en horisontal avstand på ca. 67 cm til en fast montert, utvendig rømningstige på fasaden. Den vertikale høyden mellom vinduskant og terreng er målt til ca. 3,80 meter. Den innvendige svingtrappen mellom etasjene har en målt fribredde på 89 cm. På hovedplanet er det direkte rømningsveier til sikkert sted på terreng via boligens hovedytterdør og balkongdør. For øvrig henvises det til boligens godkjente og byggemeldte tegninger. Vurdering av forholdet: De prosjekterte klassifiseringene og de fysisk målte dimensjonene for vindusåpninger, trappebredde samt rømningstige tilfredsstiller de strenge kravene til rømning og brannsikkerhet ut fra byggets alder. Det registreres ingen avvik eller hindringer i rømningsveiene på befaringsdagen. Forholdet gis ingen tilstandsgrad i henhold til NS 3600:2025, men registreres som et rent opplysningspunkt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2022 og er fundamentert med støpt betongsåle/grunnmur på byggegrunn som i dette området erfaringsmessig består av sprengt stein, morenemasser og fast fjell. Det er under befaringen utført visuell kontroll av synlige deler av grunnmuren, samt stikkprøvemessig kontroll av planhet på gulv og vegger. Konstruksjonen fremstår stabil, og det er ikke registrert tegn til unormale setninger, strukturelle riss eller sprekker i muren.
Forbehold om byggegrunn og skjulte masser: Da byggegrunnen, de underliggende fyllmassene, komprimeringsgraden, eventuell etablert markisolering og selve fundamenteringen under støpt plate ligger fullstendig tildekket og skjult, er det umulig å utføre en direkte teknisk kontroll av disse elementene. Det må derfor tas et eksplisitt forbehold om byggegrunnens nøyaktige oppbygning, bæreevne og utførelse. Tilstandsanalysen er utelukkende basert på fravær av synlige symptomer (setningsskader) på befaringsdagen.
Konsekvens/Risiko: Det er ingen indikasjoner på pågående setninger eller svikt i grunnen. Risikoen for skjulte mangler eller fremtidige setningsskader vurderes som lav grunnet byggets lave alder (2022) og at det er oppført av en større entreprenør, men konsekvensen av eventuelle underliggende, dårlig komprimerte masser kan være store dersom grunnen skulle bevege seg over tid.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpt betongplate direkte på grunnen (såleblokk/plate på mark) fra byggeåret. Fundamentets synlige vertikale sideflater er utvendig bekledd med fasadeplater (grunnmursplater eller tilsvarende). Konstruksjonen er visuelt vurdert fra terrengnivå og opp mot innvendige gulvoverflater.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert fra byggeåret. Det er vurdert at det underliggende fundamentet er oppført som et stripefundament (støpt såle) i betong under ringmuren, ført ned til faste masser/fjell. Over fundamentet er det etablert en ringmurskonstruksjon med et helstøpt betongdekke (plate på mark) som utgjør gulvstrukturen i første etasje. De utvendige, vertikale kantsidene på ringmuren er tildekket med fasadeplater (grunnmursplater e.l.). Konstruksjonen ligger skjult under terreng- og overflatenivå og er visuelt besiktiget utvendig fra terrenglinjen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er oppført på sprengt fjellgrunn (skutt ut) og er planert flat rundt boligen, etablert i forbindelse med byggeår 2022. Det er utført visuell kontroll av terrengflater, grusete arealer og overganger mot grunnmuren på befaringsdagen. Terrengforholdene fremstår stabile, og det er ikke registrert tegn til lokale setninger i massene eller unormale vannansamlinger inn mot bygningskroppen.
Forbehold/Begrensning: Da tomten er tilnærmet flat, er det ikke målbart fall bort fra grunnmuren i tråd med idealmålene i TEK17 (minimum 1:50 fall de første 3 metrene). Vurderingen er en observasjonsbasert status på befaringsdagen under de rådende værforholdene. Underliggende drensledninger eller sandfangskummer ligger skjult og er ikke kontrollert.
Konsekvens/Risiko: Det er ikke påvist avvik eller symptomer på svikt på befaringsdagen. Risikoen for fuktinnsiv vurderes som lav da bygget er fundamentert på skutte, drenerende steinmasser/fjell (2022). Ved ekstreme nedbørsmengder kan flatt terreng imidlertid gi økt belastning på dreneringen

dersom overvannet ikke ledes bort via lokale fall, sluk eller drensgrøfter.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er utført i moderne PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra byggeår 2022. Systemet har tilknytning til det offentlige avløpsnettet via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) fra 2022, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.Det er under befaringen foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige overganger og terrengflater over traséen. Det er ikke registrert indikasjoner på funksjonssvikt, unormal luktdannelse, setninger i terrenget langs ledningstraséen eller treghet ved bortledning av avløpsvann fra boligen. Forbehold/Begrensning: Da de utvendige stikkledningene, bunnledningene under støpt plate, rørskjøter og tilkoblingspunkter i sin helhet ligger nedgravd og skjult i grunnen, er det umulig å utføre en direkte teknisk kontroll av anlegget. Det må derfor tas et eksplisitt forbehold om ledningsnettets eksakte forlegning, fallforhold og innvendige mekaniske stand. Vurderingen er utelukkende basert på fravær av synlige symptomer på befaringsdagen.

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:

• Avvik Radon: Faktiske gasskonsentrasjoner og barrierefunksjoner er ukjente. Risikoen anses som lav grunnet det byggemeldte punktet, men kan ikke endelig verifiseres.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhenting av resterende FDV-papirer fra entreprenør bør gjøres, og det bør gjennomføres en rutinemessig sporfilmmåling i neste fyringssesong.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som viser prosjektert radonpunkt (tilrettelagt for trykkutligning/radonbrønn) under gulv på grunn i samsvar med TEK17. Det er ikke framlagt annen dokumentasjon enn radonpunkt på godkjente og byggemeldte tegninger på befaringsdato. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger i inneluften, og heller ikke produktdokumentasjon eller monteringsbevis for radonsperren.

Konsekvens/tiltak

• De eksakte gasskonsentrasjonene i oppholdsrommene kan ikke verifiseres uten en fysisk måling. Siden boligen er ny og har prosjekterte tekniske barrierer (radonsperre og radonpunkt) på godkjente tegninger, vurderes risikoen for helsefarlige nivåer i inneluften som lav. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

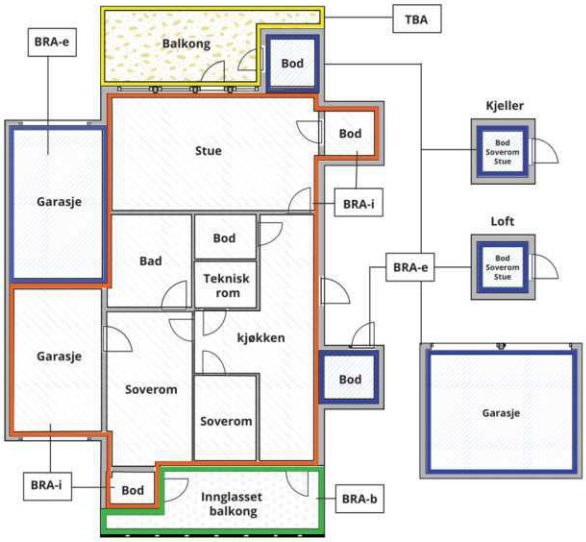
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54			54	
1. Etasje	65	2		67	85
SUM	**119**	**2**			**85**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue, soverom, bad, soverom 2, bod		
1. Etasje	Entré, teknisk rom, bad, soverom, stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Utvendig sprtsbod har et målbart areal på 1,79 m².

2. etasje – Etasjen huser blant annet en funksjonell innvendig bod. Rommet faller i sin helhet inn under kategorien BRA-i (Internt bruksareal). Boden har et målt fysisk gulvareal på 7,6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.11.2020

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	196	30		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leknesvegen 239 B

Hjemmelshaver
Solsvik Anny Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig på Hjelmås i Alver kommune. Boligen ligger i et nyere, etablert boligområde og området er preget av en blanding av eneboliger og nyere tomannsboliger.
Det er ca. 7 kilometer til Knarvik sentrum som byr på et komplett utvalg av service- og handelsfasiliteter, skoler og kollektivknutepunkt. Bergen sentrum ligger ca. 35 kilometer unna. Eiendommen har direkte bilvei helt frem til tomtegrensen med parkering på egen tomt/fellesareal.

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 skutt ut i fjellgrunn og er planert flat rundt bygningskroppen. Eiendommens utearealer fremstår velholdte og er funksjonelt utnyttet. Sør-vest er det gruset innkjørsel med tilhørende oppstillingsplass for bil.
Resterende arealer områdene rundt boligen er pent opparbeidet med en utvendig treplatting (nord på eiendommen), etablerte blomsterbed og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	01.12.2022		Gjennomgått	2	Nei
Teininger	24.11.2020		Gjennomgått	3	Nei
HMS - KS Datablad			Gjennomgått	31	Nei
Rapport for sluttkontroll - BI Elektro AS	31.05.2023		Gjennomgått	4	Nei
Detaljert sjekklisterapport	27.11.2022	Sjekkliste for arbeid på våtrom/bad.	Gjennomgått	10	Nei
Tilbakemelding fra utbygger, Majo Prosjekt AS	08.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600: 2025			Gjennomgått		Nei
Egne bilder og notater			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 fem 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260130
Addresse	Leknesvegen 239 B		
Postnr.	5915	Sted	HJELMÅS
Selgers navn	Anny Margrethe Solsvik		

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?

16.12.22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16.12.22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Terrasse bygget sommer 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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 foreligger i Boligmappen.no

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

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

Dato 08.09.2026

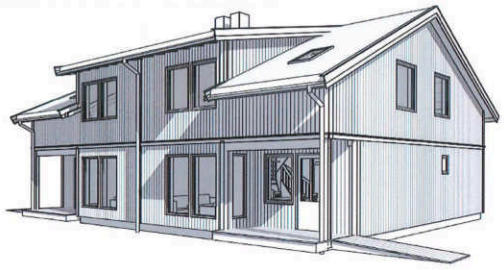
Signert av *Anny Margrethe Solsvik*

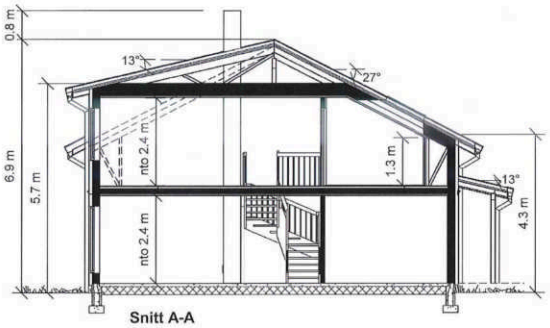
Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





Snitt A-A

Areal BYA
158 m²

Areal BRA	
Pr.leilighet:	Areal:
Hovedplan	64.2 m²
Loft	55.7 m²
	119.9 m²

Areal Åpent pr. leilighet	
Beskrivelse	Areal
HOVEDETASJE	
Kjøkken utgang	3.5 m²
Inngang	2.0 m²
	5.5 m²

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

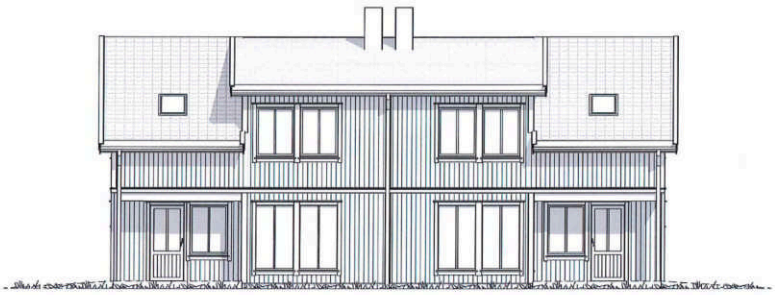
MEDLEM:
TILTAKSHAVER: Majo EIGEDOM
G.nr/B.nr: 196/30
BYGGEPLASS: LEKNESVEGEN 237-239
KOMMUNE: ALVER

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	26.04.21	Senket takvindu soverom	AIAV

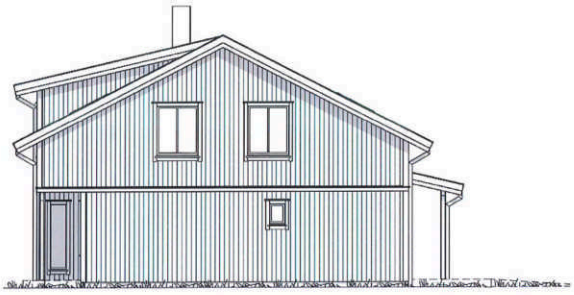
TEGN. INNHOLD: Snitt + Arealer
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Standard KISTRAND (TEK17)
PROSJEKT NR: 20181037
ARKITEKT: RM/ LIS
DATO: 24.11.20
TEGN: LB
REV: A
TEGN.NR: 09.02+

E-2

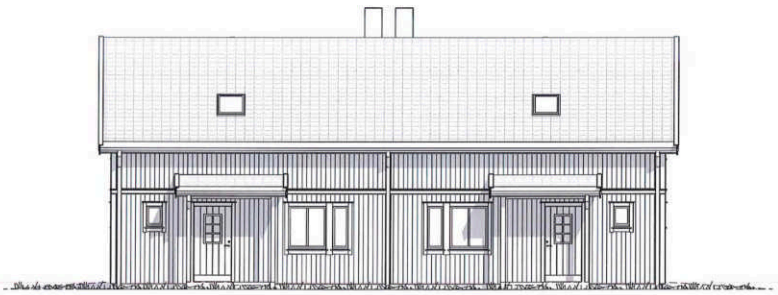
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



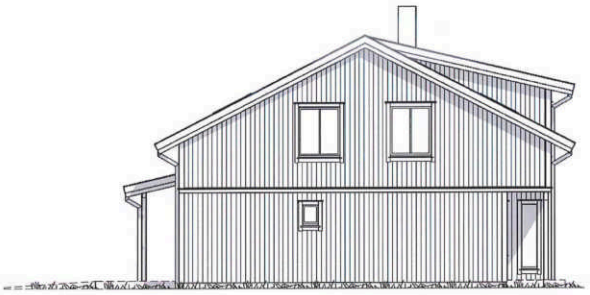
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

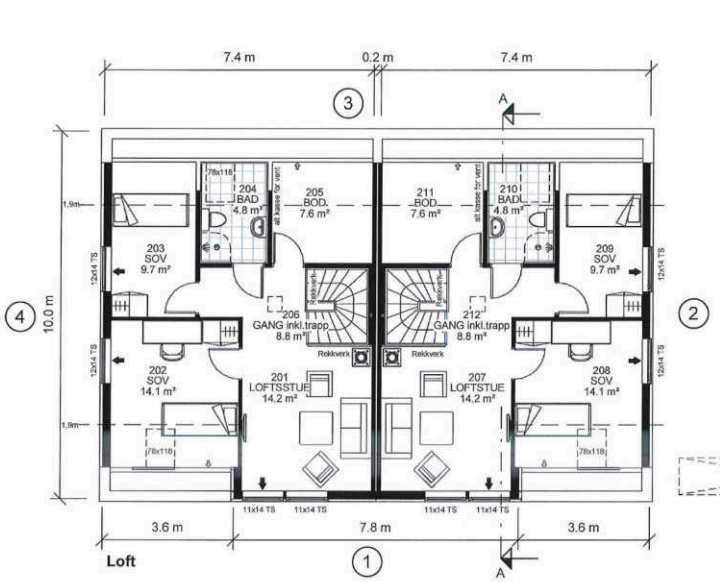
MEDLEM:
TILTAKSHAVER: MAJO EIENDOM AS
G.nr/B.nr: 196 - 30
BYGGEPLASS: LEKNESVEGEN 231-239
KOMMUNE: ALVER

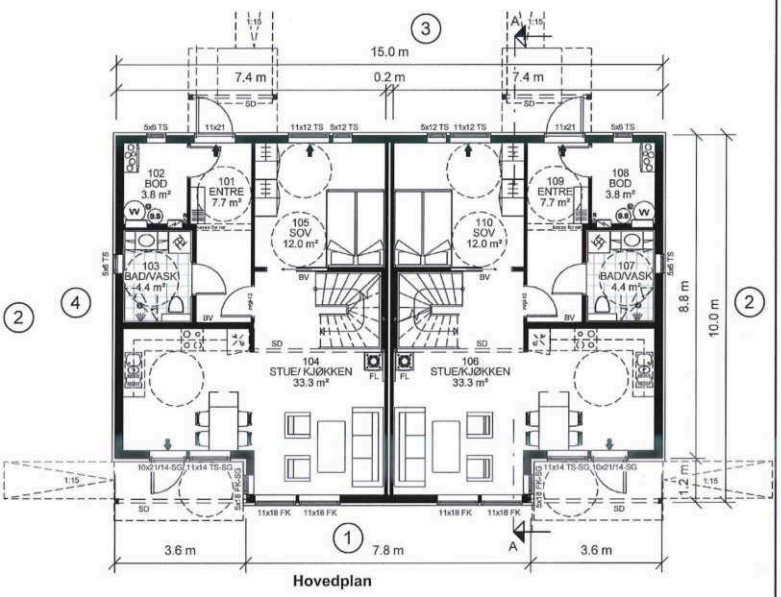
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	26.04.21	Senket takvindu soverom	AIAV

TEGN. INNHOLD:				FORMAT:	MÅLESTOKK:
FASADER				A3	1 : 100
PROSJEKT: Standard KISTRAND (TEK17)					PROSJEKT NR: 20181037
ARKITEKT: RM/ LIS	DATO: 24.11.20	TEGN: LB	REV: A		TEGN.NR: 09.03+

E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





Symbolforklaring:

➡	=	Rømningsvei
⊕R	=	Radonpunkt
BV	=	Bærevegg
D	=	Drager
SD	=	Synlig Drager
DIM	=	Drager i møne
SG	=	Sikkerhetsglass

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT=0.7

Sportsbod min. 5 m2, plasseres som frittstående bygg eller som del av garasje.

NB! Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Barnesikring på vindu som er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten.

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

SYSTEMHUS

Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

TILTAKSHAVER: Majo Eiendom A/S — G.nr/Bl.nr: 196 - 30

BYGGEPLASS: Lekhesvegen 237-239 — KOMMUNE: Alver

REV.	DATO	REVISJON	SIGN
A	26.04.21	Senket takvindu soverom	AIAV

TEGN. INNHOLD: PLANER — FORMAT: A3 — MÅLESTOKK: 1 : 100

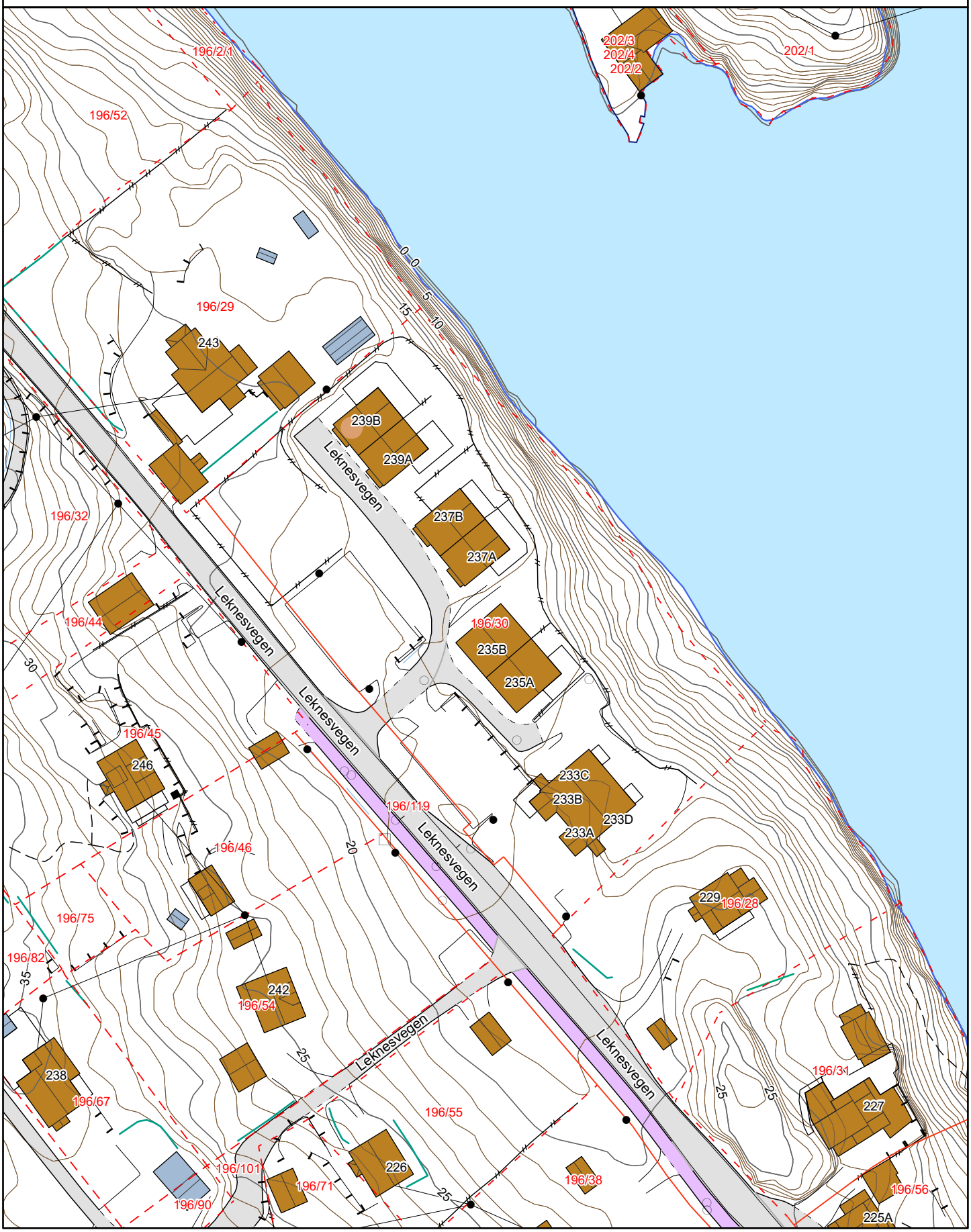
PROSJEKT: Standard KISTRAND (TEK17) — PROSJEKT NR: 20181037

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
RM/ LIS	24.11.20	LB	A	09.01+

Oversiktskart

Adresse: **Leknesvegen 239B, 5915 Hjelmås**
Gnr/Bnr: **4631/196/30/0/10**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6216 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.08.2026



Matrikkelkart

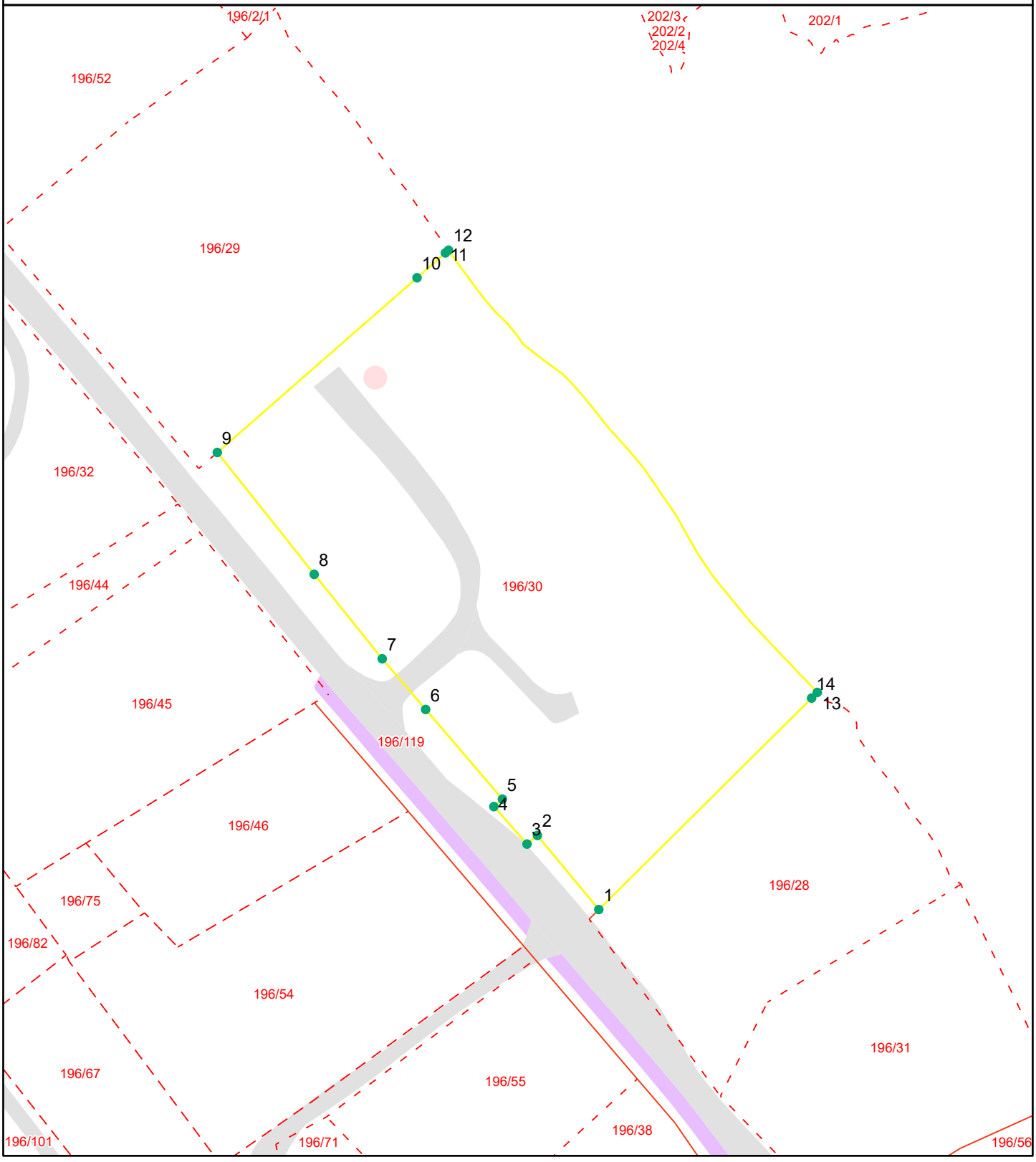
Adresse: **Leknesvegen 239B, 5915 Hjelmås**
Gnr/bnr: **4631/196/30/0/10**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6216 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.08.2026

N

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

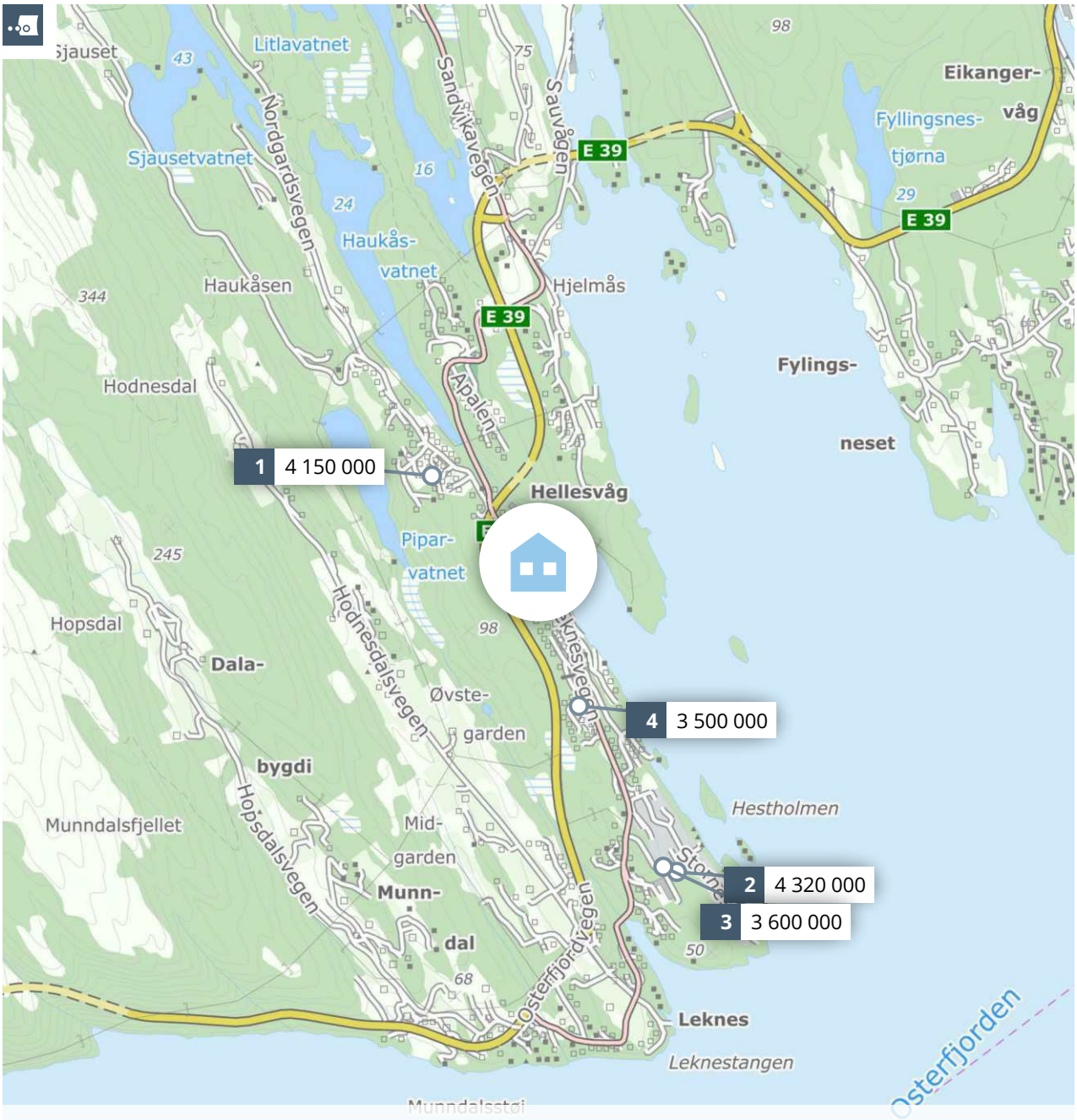
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6216 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6721647.71	301052.46	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	17.8	0
2	6721661.36	301041.13	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
3	6721659.77	301039.21	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	9.25	0
4	6721666.67	301033.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.1	0
5	6721668.05	301034.68	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	21.83	0
6	6721684.57	301020.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.34	0
7	6721693.91	301012.49	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	20.06	0
8	6721709.47	300999.93	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	28.78	0
9	6721731.92	300982.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	49.08	0
10	6721764.11	301018.91	Jord	Stein eller røys	Direkte innlagt på skjerm	500	6.98	0
11	6721768.68	301024.15	Fjell	Kors	Direkte innlagt på skjerm	500	0.77	0
12	6721769.19	301024.73	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	200	107.02	0
13	6721687.71	301092.79	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	200	1.49	0
14	6721686.66	301091.74	Fjell	Kors	Direkte innlagt på skjerm	500	55.48	0



Meglers verdivurdering

LEKNESVEGEN 239 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen 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: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leknesvegen 239 B, 5915 HJELMÅS

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 196 BNR 30 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LEIKNES

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	40 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					6 216 m²	
Byggeår					2022	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleivdalsvegen 42 B 147 m² 2007 437 m² 5 sov	29.07.2026	4 150 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**28 231**
2	Storneset 19 B 132 m² 2008 1 087 m² 3 sov	12.06.2026	4 090 000	**4 320 000**	0	4 320 000	**32 727**
3	Storneset 10 112 m² 2005 570 m² 3 sov	23.04.2025	3 190 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**32 143**
4	Midtgardshøgda 12 C 130 m² 2013 1 697 m² 4 sov	01.10.2024	3 490 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**26 923**

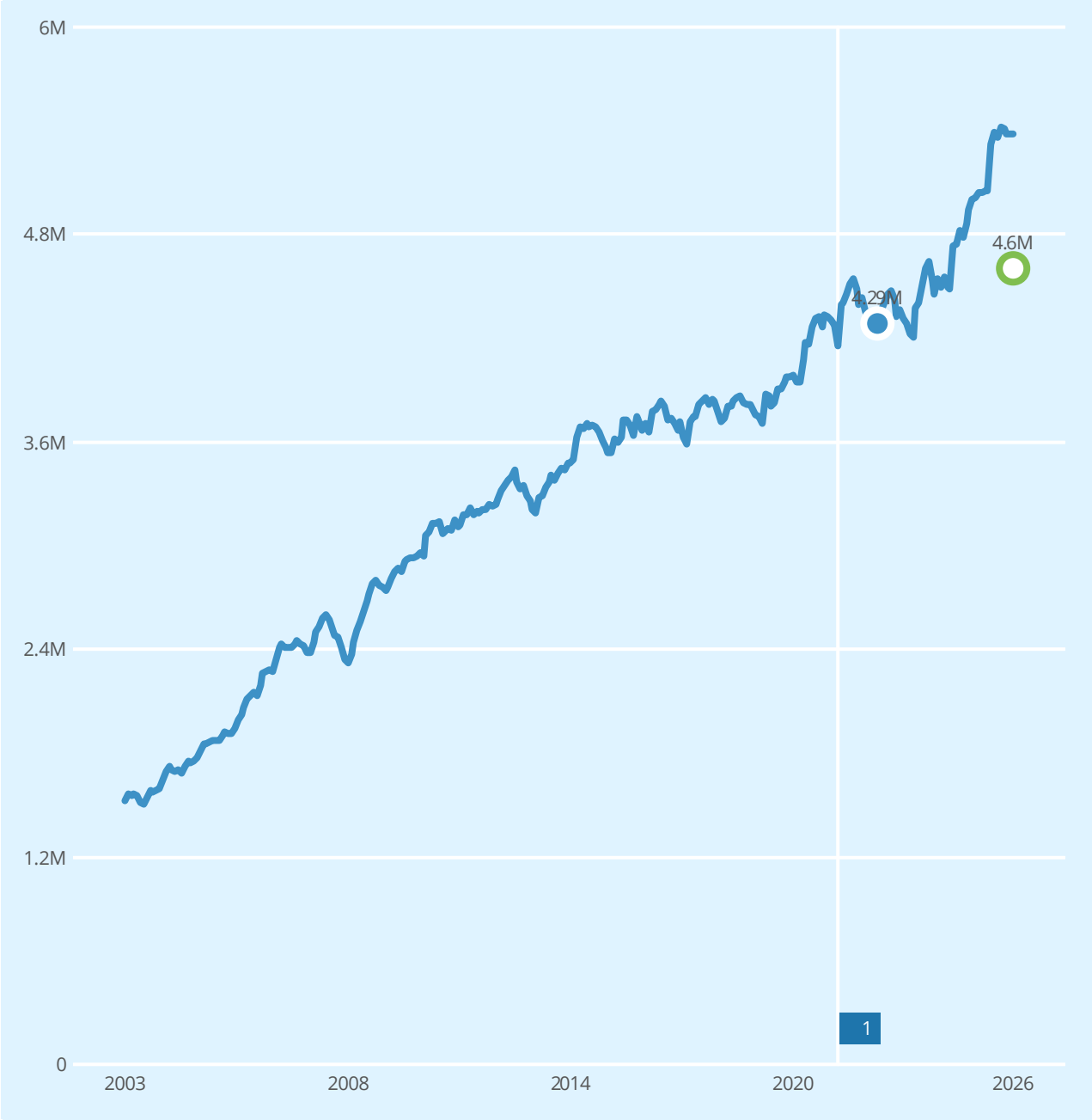
Meget pen halvpart av tomannsbolig som var ferdigstilt i 2022. Boligen ligger i enden av rekken og har en solrik og usjenert beliggenhet. Fine opparbeidet uteareraler med stor terrasse og noe beplantning. Flott utsikt over Hillesvågen og videre ut i Osterfjorden.
Boligen går over 2 plan og har en god og praktisk planløsning. Alle hovedfunksjoner som gang, bad, vaskerom, ett soverom, stue og kjøkken, i 1.etasje. I 2.etasje har man også ett bad, samt stue, 2 soverom og en romslig bod. Normal god standard på overflater, to bad med fliser på gulv og hvit tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Kort vei til sjøen med bademuligheter, samt butikk på Hjelmås kai og Leiknes skole. Kun 7-8 minutter kjøring til Knarvik med tilgang til de fleste servicetilbud. Anslått verdi i dagens marked kr.4 500 000,- til kr.4 700 000,-.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

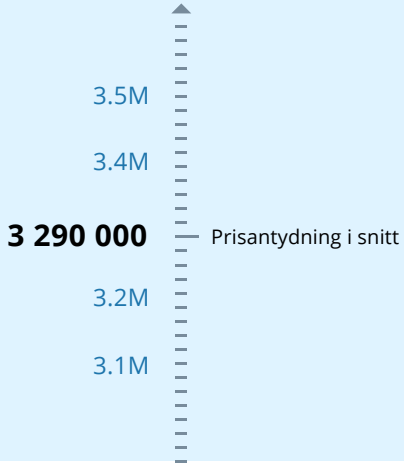
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.01.2023		03.01.2023	-	4 290 000	-	4 290 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indekseringen er for høy for dette korte tidsrommet.

Tomannsboliger til salgs i ALVER kommune nå

1
tomannsboliger til salgs

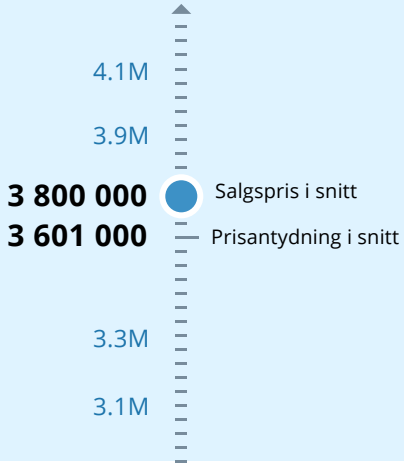


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Tomannsboliger solgt i ALVER kommune siste 6 mnd

22
tomannsboliger solgt

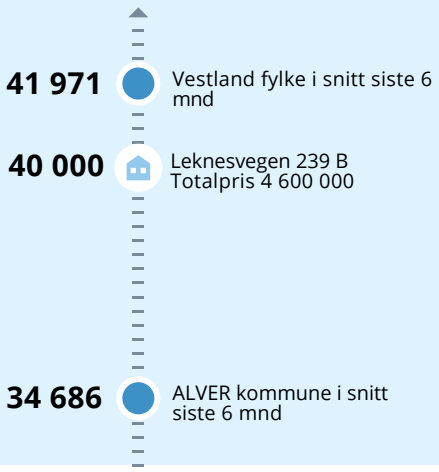


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Leknesvegen 239B

SKOLER

Leiknes skule (1-7 kl.) 166 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 364 elever, 26 klasser	10 min 8.4 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	9 min 8.1 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	10 min 8.8 km

SPORT

Leiknes skule	16 min
Knarvik Arena	8 min
Fitnesspoint Knarvik	8 min
Studio Nor Knarvik	10 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	9 min
Horisont	27 min
Vitusapotek Knarvik	9 min
Apotek 1 Knarvik	9 min
Knarvik Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hillesvåg Linje 340, 341, 342, 345	2 min 0.2 km
Bergen Flesland	52 min

BARNEHAGER

Leiknes FUS barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.2 km
Knarvik barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 7.7 km
Juvikstølen barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 8.3 km

DAGLIGVARE

Matkroken Hjelmås	20 min
Bunnpris Knarvik	8 min

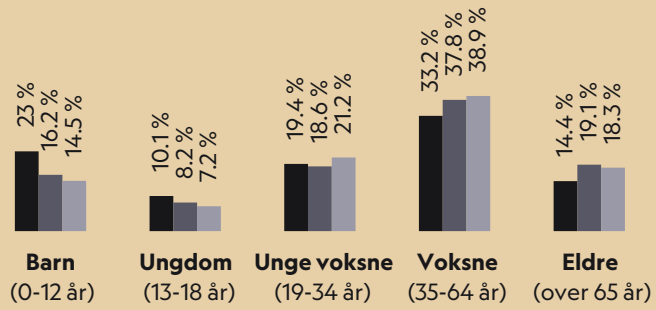
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

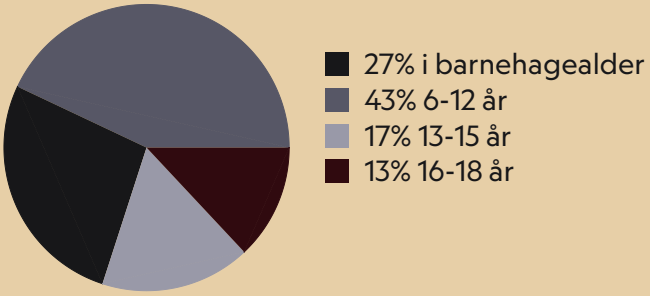
Matkroken Hjelmås	20 min
Bunnpris Knarvik	8 min

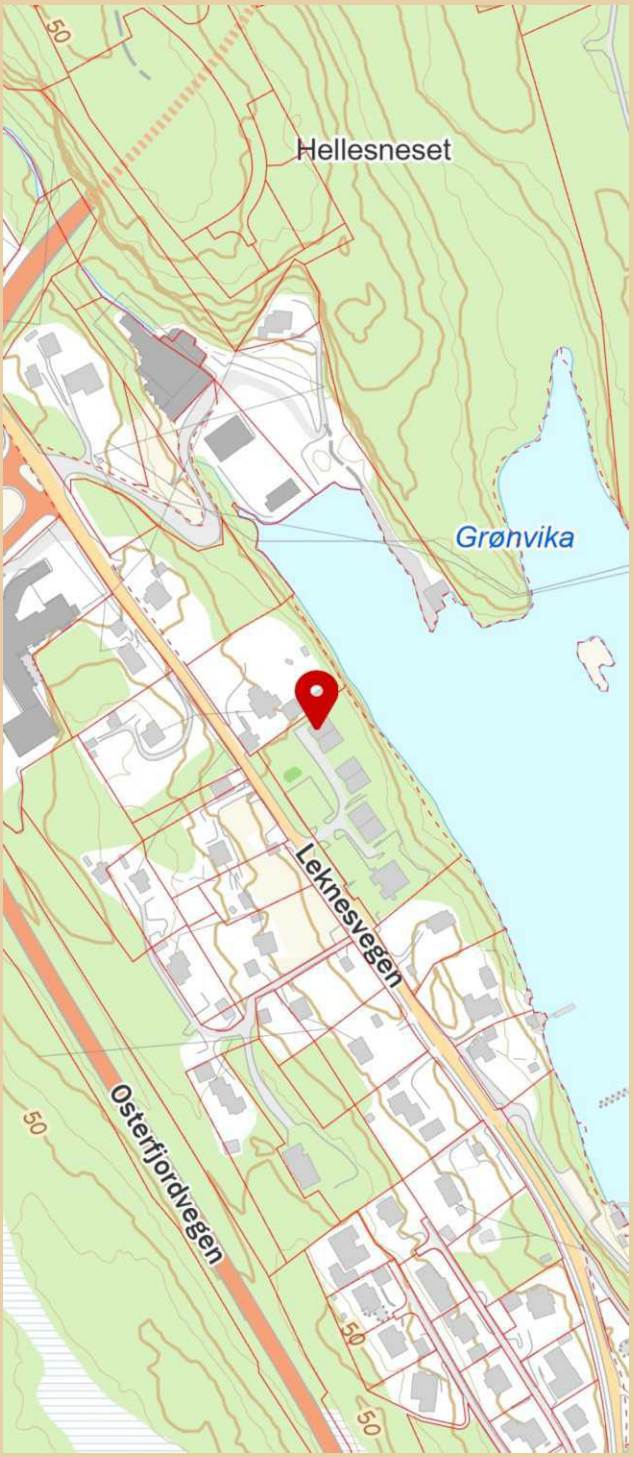
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leiknes	909	336
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leknesvegen 239 B, 5915 Hjelmås
Gnr. 196, Bnr. 30, Snr. 10, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Magnus André Nilsen

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

E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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