PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

NEDRE MJØS 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger tilbygg, bygg med badestamp og verksted i 2010

Situasjonsplan 2010 ifbm tilbygg bolig, bygg med badestamp og verksted

Kart

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Våningshus
Nedre Mjøs 5, 5939 SLETTA
ALVER kommune
gnr. 416, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 507 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-2002 **Eiendomsverdi ref nr:** DA5202

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

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.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

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.

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.



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.



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.



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.



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



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

Eldre enebolig med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og uinnredet loft. Det er behov for å renovere bad, vaskerom og kjøkken i kjeller. Bygningen er i bra stand og normalt vedlikeholdt.

Våningshus - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Tekket med skifer på hovedhus
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tilbygg soverom og hagestue.
Yttertak tekket med Decra takpanner.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.
Hovedbygg.
Yttervegger av liggende tømmer og vindtette plater.
Yttervegger ble etterisolert i 2007
Tilbygg soverom.
Yttervegger av bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Malte vinduer av tre med 2 lags glass.
Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Balkongdør 2. etasje
Aluminiums skyvedører til stue og hagestue.
Soverom.
Balkongdør av tre i trekarmer med 2 lags glass.
Kjellerdør.
Malt ytterdør av tre i trekarmer.
Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje av trebjelkelag og spaltegulv, 10 m2
Glassrekkverk.
Skiferplattinger utenfor inngangspartiet
Hagestue.
Betonggulv, yttervegger av bindingsverk og aluminium skyvedører.
Innvendig: Belegg, panel på vegger og skråhimling med panel.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Laminatgulv og belegg.
2. etasje.
Laminatgulv, belegg og teppe.
Kjeller.
Belegg.
1. etasje.
Vegger: Malt strie, malte plater og panel.
Himling: Malte plater.
2. etasje.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Takplater
Kjeller.
Vegger: Tapet og panel.
Himling: Malt panel.
1. etasje.
Trebjelkelag i hoveddel.
Betonggulv i hagestue, entre og soverom, gulvvarme i hagestue og soverom.
2. etasje.
Trebjelkelag.
Kjeller.
Betonggulv, gulvvarme i kjellerstue, kjøkken og bad
Det er ikke radonsperre i bygningen, det var heller ikke et krav i 1923.
Mursteinspipe, pusset over tak, vedovn i kjellerstue, stue og entre i kjeller.
Feieluke i kjeller og loft.
Kjellestue.
Betonggulv med belegg.
Yttervegger av betong, utlekting og panel på innsiden.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 18,6 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.
Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Siden det er målt høyt fuktinnhold i konstruksjonen, anbefales det at forholdet undersøkes nærmere.
Terrenget utenfor grunnmuren er tilnærmet flatt, noe som kan være en medvirkende årsak til fuktproblematikken. Dette bør undersøkes nærmere.
Loft.
Malt trapp med laminatgulv i trinn
Loft.
Enkel tretrapp.
1. etasje.
Hvite formpressede innerdører.
2. etasje.
Malte glatte dører.
Kjeller.
Finerdører.
Det er ikke registrert eller opplyst om mus eller andre skadedyr i bygningen.
Men det kan ikke utelukkes siden det ikke er fylt ut egenerklæringsskjema.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via vegg ventil, luftespalte under dørblad.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er bare 12 mm fall far membran ved dør til topp slukrist, gjeldene krav er 25 mm.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Våtrom › Kjeller › Bad
Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Våtromstapet.

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Badekar, klosett og servant.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.
Overgang gulv/vegg er tettet med gulvlist.
Fukt/råteskader på vegg bak badekar.
Tilnærmet flatt gulv.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 17,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.
Badet må rehabiliteres.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Gulv: Belegg.
Vegger: Belegg oppbrett og tapet.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin og Skyllekar.
Ventilasjon. Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduskarm, ikke luftespalte under dørblad.
Det er ikke vanntette overgang gulv/vegg.
Hull i vegg mot grunnmur og bad.
18 mm fall fra belegg ved dør til topp slukrist.
Eldre sluk.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 17,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.
vaskerom må rehabiliteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
1. etasje.
Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert kjøleskap, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Litt bruksslitasje på noen fronter.
Ventilator over platetopp.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, stålbeslag med kummer, laminat benkeplater, frittstående oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator over komfyr.
Slitt innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg til bad og kjøkken i 1. etasje.
Rørstamme ved vaskerom
Stoppekran ved rørstammen
Vannrør av kobber til bad, vaskerom og kjøkken i kjeller.
Avløpsrør av plast og soilrør.
Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer
Varmepumpe i stue.
200 l bereder plassert ved vaskerom
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer
Brannslukningsapparat og røykvarslere
Rør i rør anlegg til bad og kjøkken i 1. etasje.
Rørstamme ved vaskerom
Stoppekran ved rørstammen
Vannrør av kobber til bad, vaskerom og kjøkken i kjeller.
Avløpsrør av plast og soilrør.
Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer
Varmepumpe i stue.
200 l bereder plassert ved vaskerom
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på fjell og steinmasser
Selvdrenerende masser mot grunnmur. Det er ikke synlig grunnmursplast.
Hovedhus
Grunnmur av naturstein, pusset utvendig.
Tilbygg Soverom
Ringmur av blokkstein.
Forstøtningsmurer av naturstein og betong.
Flatt terreng på 3 sider av bygningen.
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Privat kloakkanlegg med septiktank og videre til sjø.
Septiktank av glassfiber, plassert under badehus.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Badehus

• Det foreligger ikke tegninger

Løe

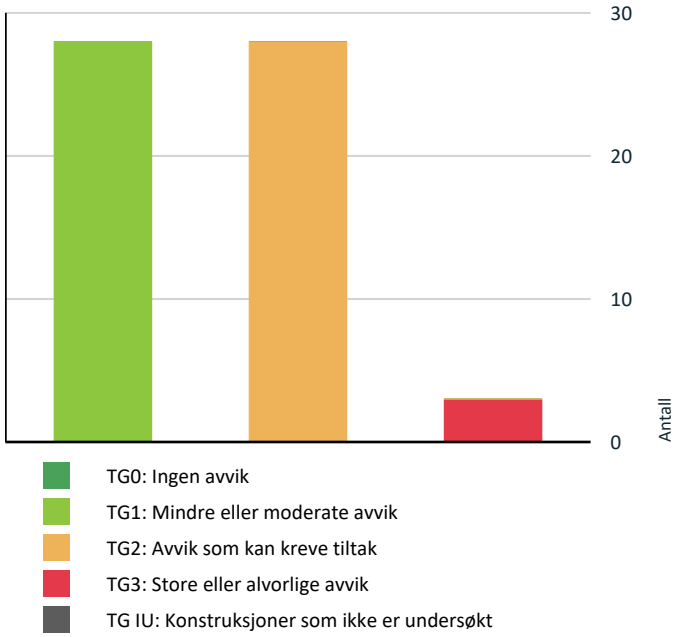
• Det foreligger ikke tegninger

Grillhus

• Det foreligger ikke tegninger

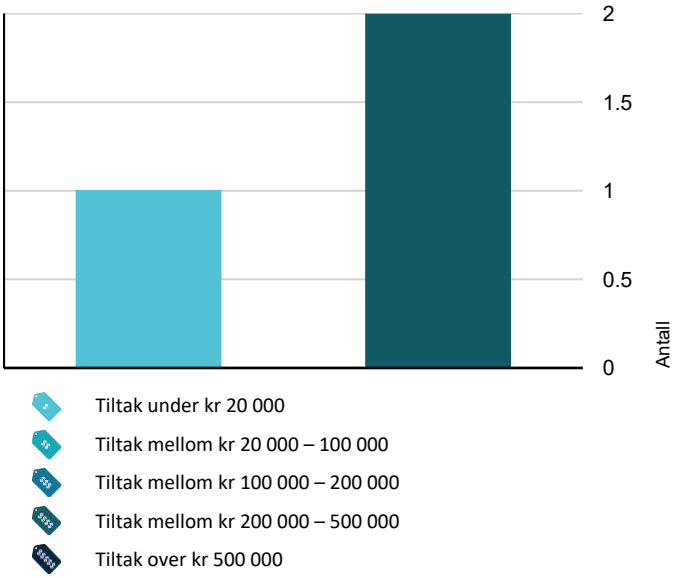
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1923

Kommentar
Rekvirent

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Hagestue
2010	Tilbygg	Soverom
2007	Tilbygg	Balkong på loft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Skiferhellene er over 100 år og forventet brukstid er snart oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Det nærmer seg utskifting/omlegging av skiferhellene. Yttertaket bør sjekkes.
Det er spesielt innfestingen av skiferhellene som er det svake punktet, spiker kan ruste vekk og skiferheller kan falle til bakken.



Skiferheller sett fra balkong.



Yttertak



Yttertak

TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tilbygg soverom og hagestue.
Yttertak tekket med Decra takpanner.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50 % av forventet brukstid på takpannene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke nødvendig å gjøre noe tiltak ennå.

Tilstandsrapport



Decra takpanner på soveroms tilbygg.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er ikke montert stigetrinn til pipe siden det er montert feieluke på loft og i kjeller.
Det er ikke montert snøfangere, men det var ikke et krav i 1923.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det anbefales å montere snøfangere slik at eventuelt snø ikke treffer mennesker eler dyr.



Ikke montert snøfangere



Ikke montert snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er symptom på aktivitet fra mit i trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å fjerne bark fra treverket og behandle treverket med egnet middel mot mit.



Mit i trespererr



Fuktskader på treverk rundt pipe.

Tilstandsrapport



Mit i treverket.



Yttervegg



Fuktmerker på sutaksbordene



Yttervegg

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedbygg.
Yttervegger av liggende tømmer og vindtette plater.
Yttervegger ble etterisolert i 2007



Fasade

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygg soverom.
Yttervegger av bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2 lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer på balkong

Tilstandsrapport



Fasade



Kjellervindu

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Takvinduer med 2 lags glass i trekarmer.



Takvindu



Takvindu

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør 2. etasje

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdør i 2. etasje

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Aluminiums skyvedører til stue og hagestue.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Skyvedør til stue

Tilstandsrapport



Skyvedør til hagestue

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Soverom.
Balkongdør av tre i trekarmer med 2 lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dør fra soverom.

TG 1 Ytterdører - 3

Beskrivelse

Kjellerdør.
Malt ytterdør av tre i trekarmer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Kjellerdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje av trebjelkelag og spaltegulv, 10 m2
Glassrekkverk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Balkong

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Skiferplattinger utenfor inngangspartiet



Skiferplattinger



Skiferplatting

Tilstandsrapport



Beleggningsstein



Beleggningsstein

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Hagestue.
Betonggulv, yttervegger av bindingsverk og aluminium skyvedører.
Innvendig: Belegg, panel på vegger og skråhimling med panel.



Hagestue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje
Laminatgulv og belegg.

Vurdering av avvik:

• Buler i skjøter på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Laminatgulvet nærmer seg utskifting



Belegg i hagestue



Soverom



Stue

TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

2. etasje.
Laminatgulv, belegg og teppe.

Tilstandsrapport



Belegg



Eldre belegg



Teppe



Eldre belegg



Soevrom



Eldre belegg.

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Kjeller.
Belegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det nærmer seg fornying av overflater.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje.
Vegger: Malt strie, malte plater og panel.
Himling: Malte plater.

Tilstandsrapport



Hagestue



Soverom



Hall/trapp



Stue

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

2. etasje.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Takplater

Vurdering av avvik:
• Eldre og litt slitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg oppussing av overflater.



Soverom.



Soverom



Soverom

Tilstandsrapport



Soverom



Malt panel

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 2

Beskrivelse

Kjeller.
Vegger: Tapet og panel.
Himling: Malt panel.

Vurdering av avvik:

• Eldre og litt slitte overflater

Konsekvens/tiltak

• Det nærmer seg oppussing av overflater



Kjellerstue



Revet tapet på kjøkken



Malte plater

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje.
Trebjelkelag i hoveddel.
Betonggulv i hagestue, entre og soverom, gulvvarme i hagestue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det ble målt 32 mm retningsavvik i stue.

Konsekvens/tiltak

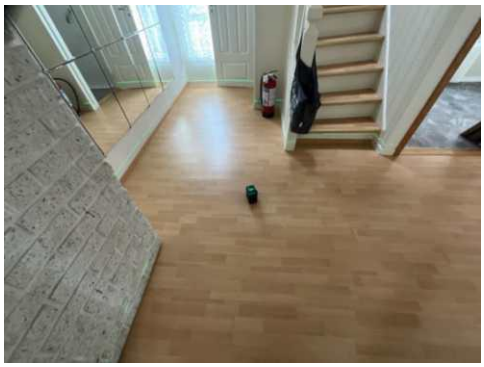
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport



Måling av retningsavvik i stue.



Måling av retningsavvik i hall

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

2. etasje.
Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt 20 mm retningsavvik i hall/ trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Måling av retningsavvik

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Kjeller.
Betonggulv, gulvvarme i kjellerstue, kjøkken og bad



Måling av eventuelt retningsavvik i kjellerstue

Radon

Beskrivelse

Det er ikke radonsperre i bygningen, det var heller ikke et krav i 1923.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe, pusset over tak, vedovn i kjellerstue, stue og entre i kjeller.
Feieluke i kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

• Eldre mursteinspipe, det er ikke opplyst om noe påbud fra feier.

Konsekvens/tiltak

• Det nærmer seg piperehabilitering.



Ovn i stue

Tilstandsrapport



Feieluke på loft.



Vedovn og feieluke i kjeller



Vedovn i kjellerstue

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellestue.
Betonggulv med belegg.
Yttervegger av betong, utlekting og panel på innsiden.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 18,6 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.
Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Siden det er målt høyt fuktinnhold i konstruksjonen, anbefales det at forholdet undersøkes nærmere.
Terrenget utenfor grunnmuren er tilnærmet flatt, noe som kan være en medvirkende årsak til fuktproblematikken. Dette bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.



Hullborring



Hullborring i kjellerstue

Tilstandsrapport



Det ble registrert forhøyet fuktverdier i utforet vegg i kjellerstue.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Loft.
Malt trapp med laminatgulv i trinn

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendig trapp

TG 3 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Loft.
Enkel tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til loft, ikke montert rekkverk.



Trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje.
Hvite formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

• Slitasje på badedør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



Badedør



Innvendig dør

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

2. etasje.
Malte glatte dører.



Innvendige dører

TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Kjeller.
Finerdører.



Eldre innvendige dører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om mus eller andre skadedyr i bygningen.
Men det kan ikke utelukkes siden det ikke er fylt ut egenerklæringsskjema.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via vegg ventil, luftespalte under dørblad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

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

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Takplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Vegger og himling



Vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er bare 12 mm fall far membran ved dør til topp slukrist, gjeldene krav er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

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



Måling av fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er bare 12 mm fall far membran ved dør til topp slukrist, gjeldene krav er 25 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

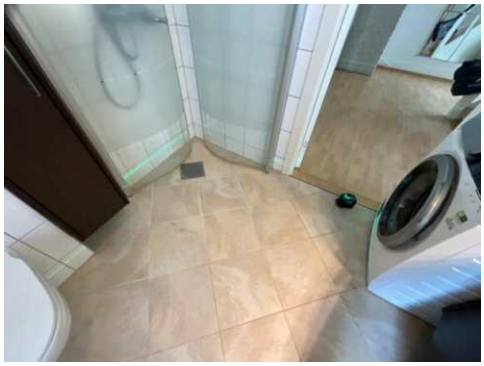
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Det er bare 12 mm fall far membran ved dør til topp slukrist, gjeldene krav er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

Tilstandsrapport



Måling av fall til sluk.



Dusjhjørne og veggmontert klosett



Plastsluk



Møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.



Riss i servant

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vegg ventil, luftespalte under dørblad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er bare naturlig avtrekk på badet, det er krav om mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Avtrekksystemet må utbedres.



Luftespalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 8,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Hullborring

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Belegg og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Våtromstapet.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Badekar, klosett og servant.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via veggventil, ikke luftespalte under dørblad.
Overgang gulv/vegg er tettet med gulvlist.
Fukt/råteskader på vegg bak badekar.
Tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 1980 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Fukt og råteskader på vegg bak badekar.



Fukt og råteskader på vegg bak badekar.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 17,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



Hullborring. 17,8 %

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Vegger: Belegg oppbrett og tapet.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin og Skyllekar.
Ventilasjon. Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduskarm, ikke luftespalte under dørblad.
Det er ikke vanntette overgang gulv/vegg.
Hull i vegg mot grunnmur og bad.
18 mm fall fra belegg ved dør til topp slukrist.
Eldre sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke tett overgang gulv/vegg.
Hull i vegg ved avløpsrør



Vegg mot grunnmur



Skyllekar og opplegg for vaskemaskin



Sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 17,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Hele vaskerommet må total renoveres, sjå punkt over.

• Hele vaskerommet må total renoveres, sjå punkt over.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

1. etasje.
Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert kjøleskap, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Litt bruksslitasje på noen fronter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Skade på front



Bruksslitasje på front



Innredning



Innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent



Ventilator over platetopp

Tilstandsrapport



Test av ventilator

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, stålbeslag med kummer, laminat benkeplater, frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Eldre slitt innredning, forventet brukstid er snart oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det nærmer seg utskifting av innredning.



Innredning



Innredning



Røropplegg under kum

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.



Eldre ventilator over komfyr, svak funksjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

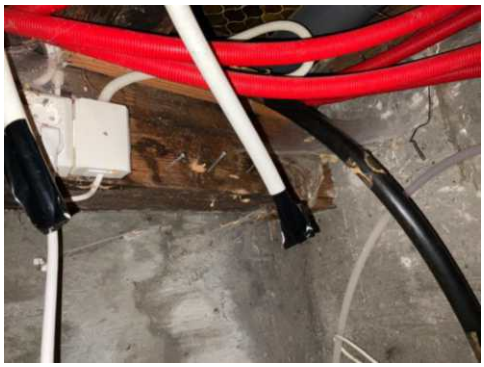
Rør i rør anlegg til bad og kjøkken i 1. etasje.
Rørstamme ved vaskerom
Stoppekran ved rørstammen

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Rør i rør anlegg



Rør i rør anlegg

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannrør av kobber til bad, vaskerom og kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Vannrør av kobber

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

• PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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



Plast og soilrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er bare naturlig ventilasjon på bad og vaskerom i kjeller.

• Det bør etableres mekanisk avtrekk, slik at det ikke oppstår fuktskader i desse rommene.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l bereder plassert ved vaskerom

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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



Bereder



Bereder tilkoblet med stikkontakt

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 skrusikringer og automatsikringer

Vurdering av avvik:

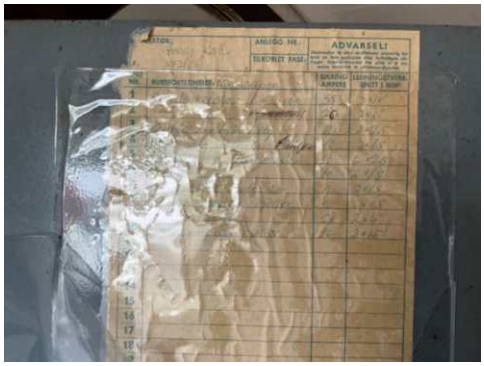
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap med skrusikringer



Kursfortegnelse



Kabler på loft

Tilstandsrapport



Ledning som ikke er sikret

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn på fjell og steinmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selvdrenerende masser mot grunnmur. Det er ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.



Ikke synlig fuktsikring på utsiden av grunnmuren

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedhus
Grunnmur av naturstein, pusset utvendig.



Grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygg Soverom
Ringmur av blokkstein.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent



Ringmur av blokkstein

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

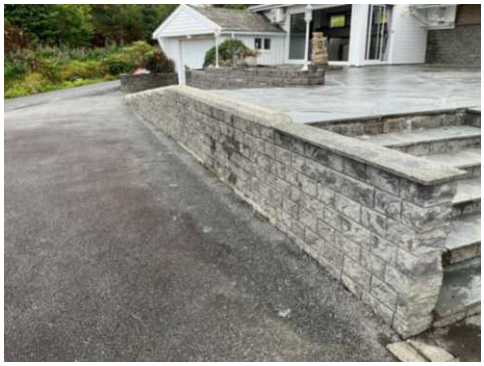
Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.


Forstøtningsmur


Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Flatt terreng på 3 sider av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.


Ikke fall fra bygningen


Nesten flat platting mot bygning


Nesten flat platting mot bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Privat kloakkanlegg med septiktank og videre til sjø.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Septiktank av glassfiber, plassert under badehus.

Tilstandsrapport



Septiktank

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Rekvirent

Standard
Bra standard

Vedlikehold
Trenger vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fundamentert med ringmur av betong, yttervegger av stenderverk og liggende kledning, saltakkonstruksjon av sperrer, undertaksplast, tekket med betong takstein.
Leddport med fjernstyring.

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



Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Grillhus

Badehus



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Rekvirent

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Bygning fundamentert med ringmur, trebjelkelag og betonggulv, yttervegger av bindingsverk, aluminium skyvedører, saltakkonstruksjon av sperrer, sutak, taktekking er stålpanner.
Innvendig: Gulvbelegg og malte mdf plater på vegger og himlinger.
Bad:
Gulvbelegg, belegg oppbrett og baderomsplater, malte mdf plater i himling.
Dusjkabinett, veggmontert klosett og servant.
Infrarød badstue kabinett.
Innlagt strøm og vann.

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



Løe



Anvendelse

Byggeår
1923

Kommentar
Rekvirent

Standard
Bra standard

Vedlikehold
Trenger oppgraderinger og vedlikehold.

Beskrivelse
Løe/lagerbygning.
Bygning fundamentert med grunnmurer, ringmurer av betong, blokkstein og leca blokker, betonggulv og trebjelkelag.
Yttervegger, murstein, bindingsverk, stående og liggende kledning, saltakonstruksjon av sperrer og dragersystem, undertak.
Yttertaket er tekket med aluminiumsplater.
Innlagt strøm.

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



Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Garasje
2003	Tilbygg	Garasje

Grillhus



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Rekvirent

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Bygning med betonggulv, yttervegger av bindingsverk, liggende kledning, deler av bakvegg av betongblokker.
Aluminium skyvedører.
Skråtakkonstruksjon av sperrer og undertak, yttertak tekket med stålpanner.
Innvendig: Gulvbelegg, malte mdf plater på vegger, malte himlingsplater.
Murt peis, varmepumpe, minikjøkken og noen underskap og overskap.
Oppvaskmaskin og micro.

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



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

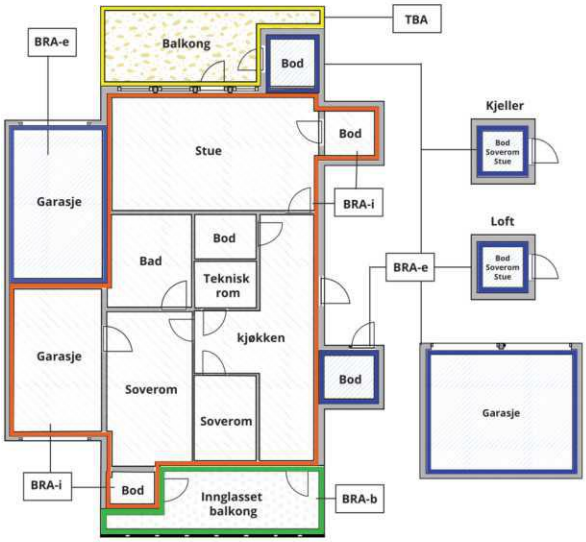
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	26			26	
1. Etasje	105	16		121	
2. Etasje	78			78	10
Kjeller	53			53	
SUM	**262**	**16**			**10**
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft.		
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom, hall m/trapp, stue, stue, hall m/trapp, trapperom	Hagestue	
2. Etasje	Hall m/trapp, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Entré, bad, kjellerstue, vaskerom, kjøkken		

Kommentar

Rom arealer
2. etasje: Hall/trapp 10,6 m2, soverom 11,8 m2, soverom 17,7 m2, soverom 10,9 m2, soverom 14,7 m2, soverom 10 m2.
1. etasje: Entre 5,8 m2, soverom 24 m2, 13,1 m2, stue 40 m2, hall/trapp 13,6 m2, kjøkken 15,5 m2, bad 5,1 m2 og hagestue 15,7 m2.
Kjeller: Kjellerstue 22,5 m2, vaskerom 4,1 m2, bad 2,3 m2, hall/trapp 11,2 m2 og kjøkken 8,9 m2.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Badehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Tv-stue, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		24		24	
1. Etasje		57		57	
Loft		72		72	
SUM		**153**			
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
1. Etasje		Garasje, garasje 2	
Loft		Lagerrom, lagerrom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Grillhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Grillhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Kjell Idar Vangberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	416	24		0	78426.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Mjøs 5

Hjemmelshaver
Vangberg Karl Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet på Nedre Mjøs på Radøy i Alver kommune, fin sjøutsikt, gode solforhold, ca 10 min kjøring til butikk, skole og barnehage i Bøvågen.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat kloakkanlegg med septiktank og videre til sjø.

Regulering

LNF område

Om tomten

Opparbeidet tomt rundt bygningene med plener, plattinger med belegningsstein, forstøtningsmurer og asfaltert innkjørsel og parkering.
For øvrig er tomten fordel slik iht. Nijos gårdskart: 2 teiger. 4,5 daa overflatedyrket areal, 11,6 daa innmarksbeite, 19,5 daa produktiv skog, 39,9 daa annet markslag, 3,1 daa bebygd og vann.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæringsskjema siden dette er et dødsbo og det er lenge siden noen av arvingene har bodd her.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.08.2026	Sendt til rekvirent	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

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: 13.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260157
Addresse	Nedre Mjøs 5		
Postnr.	5939	Sted	SLETTA
Selgers navn	Karl Johan Vangberg		
Selgers navn	Kjell Idar Vangberg		
Selgers navn	Frank Vangberg		
Selgers navn	Laila Elise Ånensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Karl Johan Vangberg

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ingen av selgerene har bodd i boligen siden 1988

Initialer selger:
K I
F V
L E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.09.2026

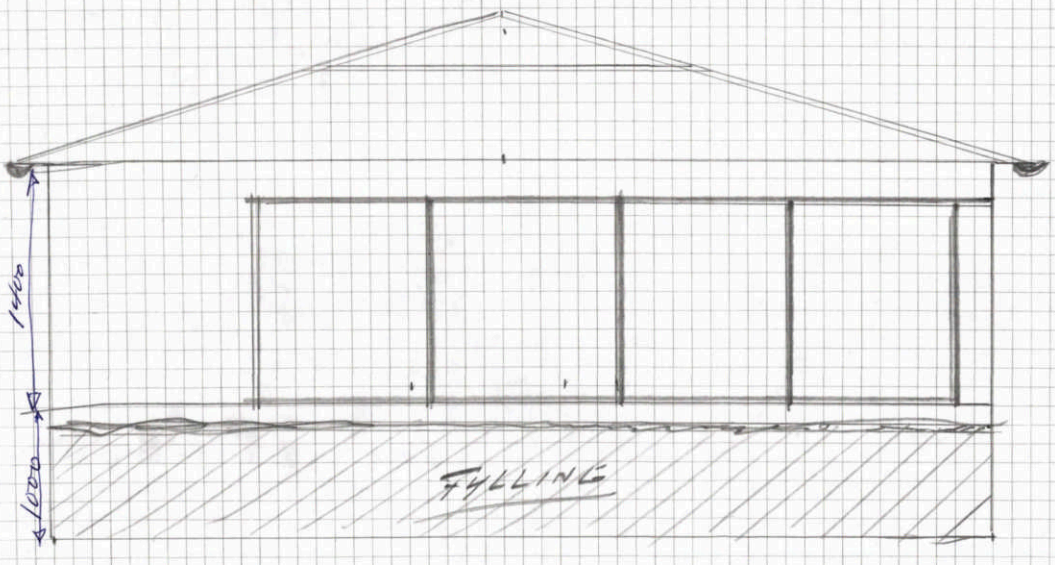
Signert av *Kjell Idar Vangberg*

Signert av *Frank Vangberg*

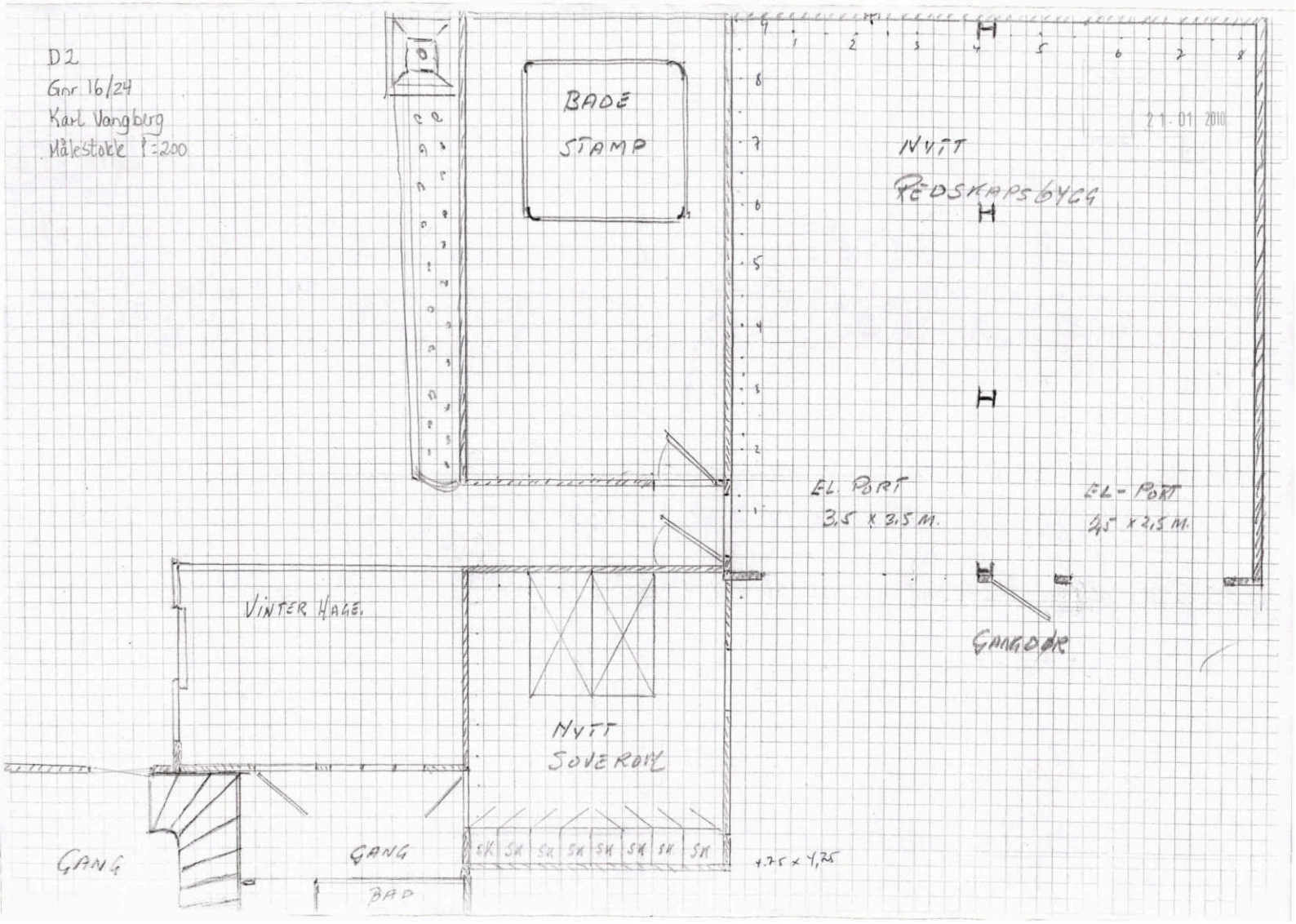
Signert av *Laila Elise Ånensen*

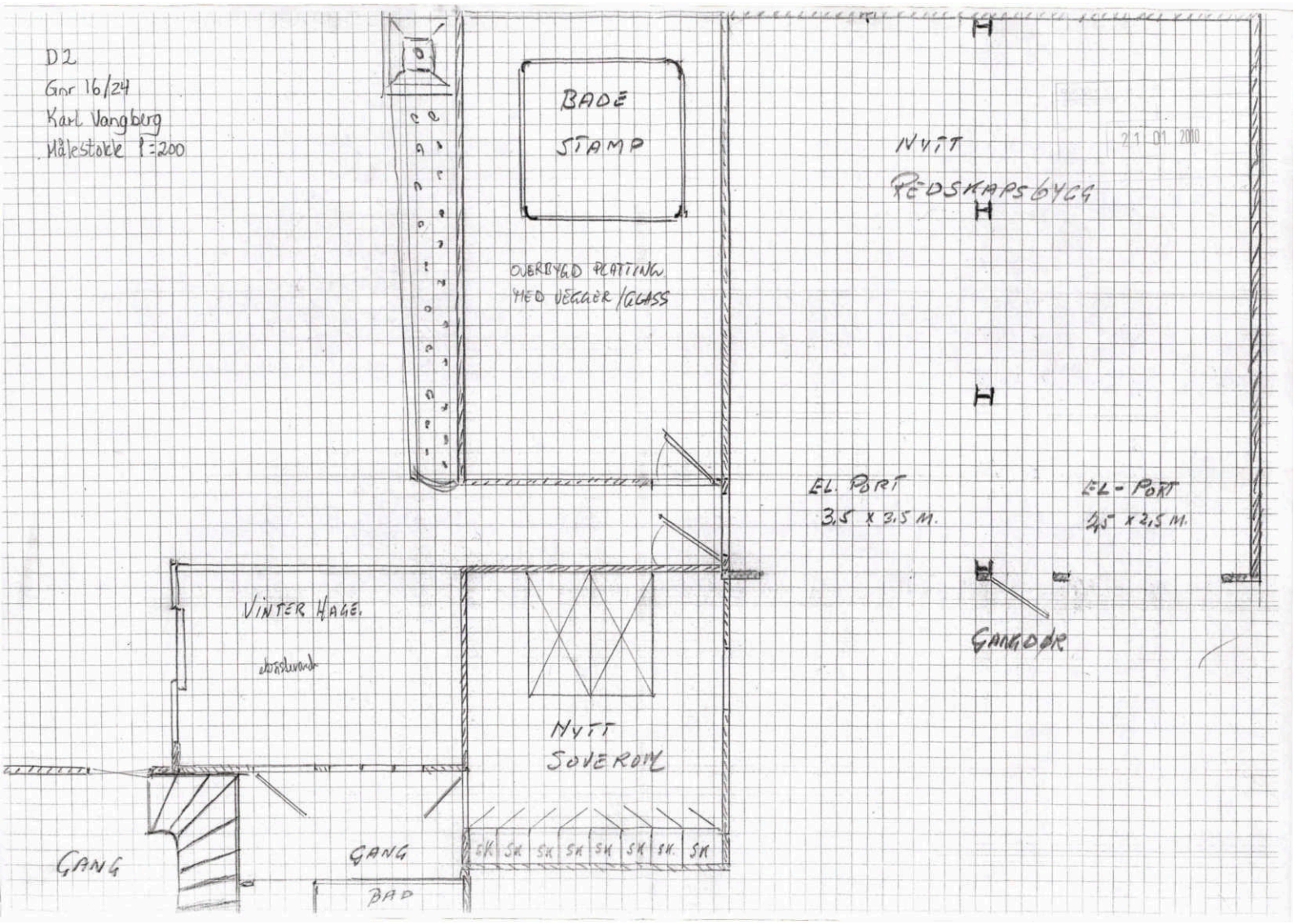
Initialer selger:
K I
F V
L E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

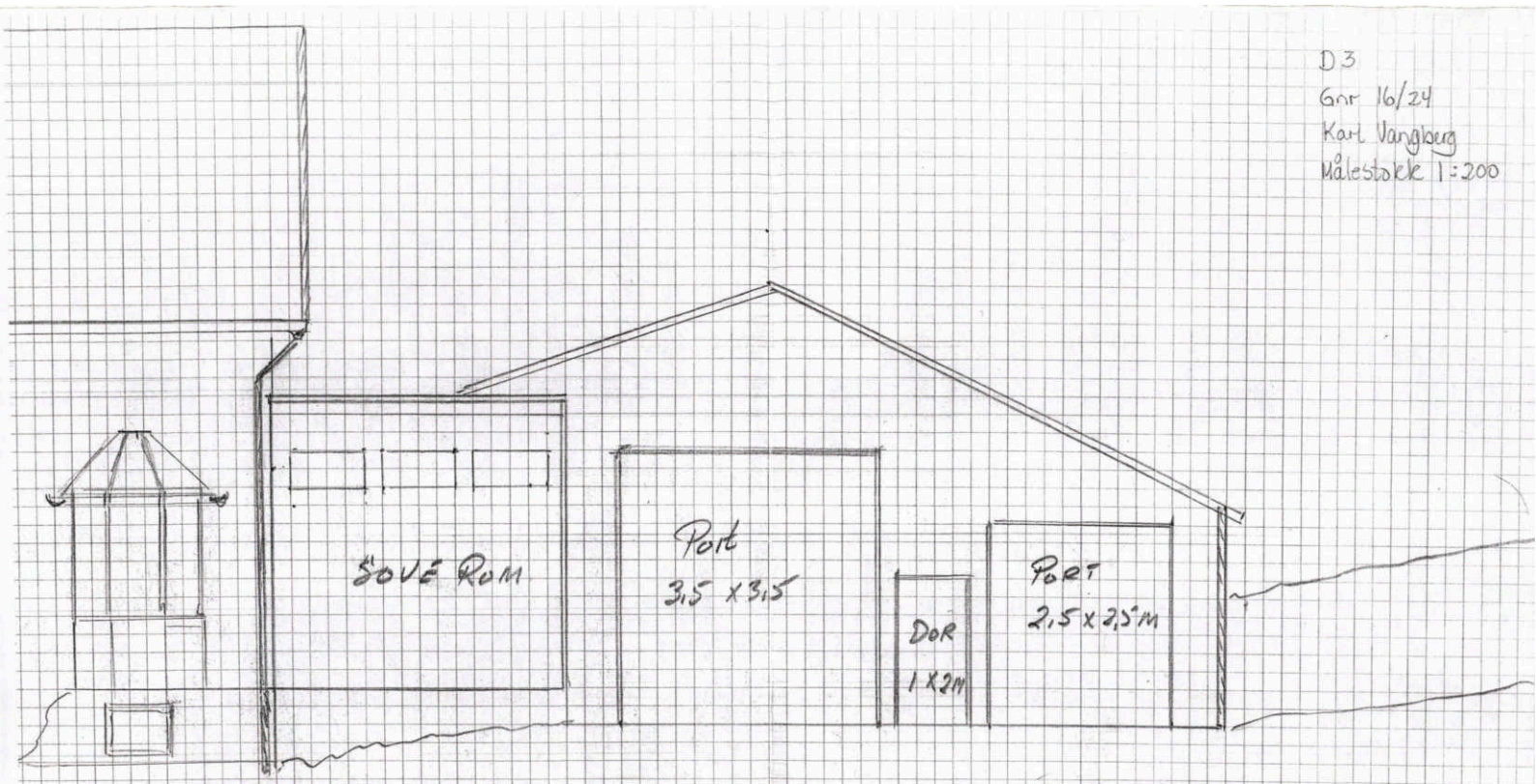


VEST


D2
Gnr 16/24
Karl Vangberg
Målestokk 1:200
BADE
STAMP
NYTT
REDSKAPSBYGG
21.01.2010
EL. PORT
3,5 x 3,5 M.
EL-PORT
4,5 x 2,5 M.
GANGDØR
VINTER HAGE
NYTT
SOVEROM
SK
SK
SK
SK
SK
SK
SK
SK
4,75 x 4,25
GANG
GANG
BAD

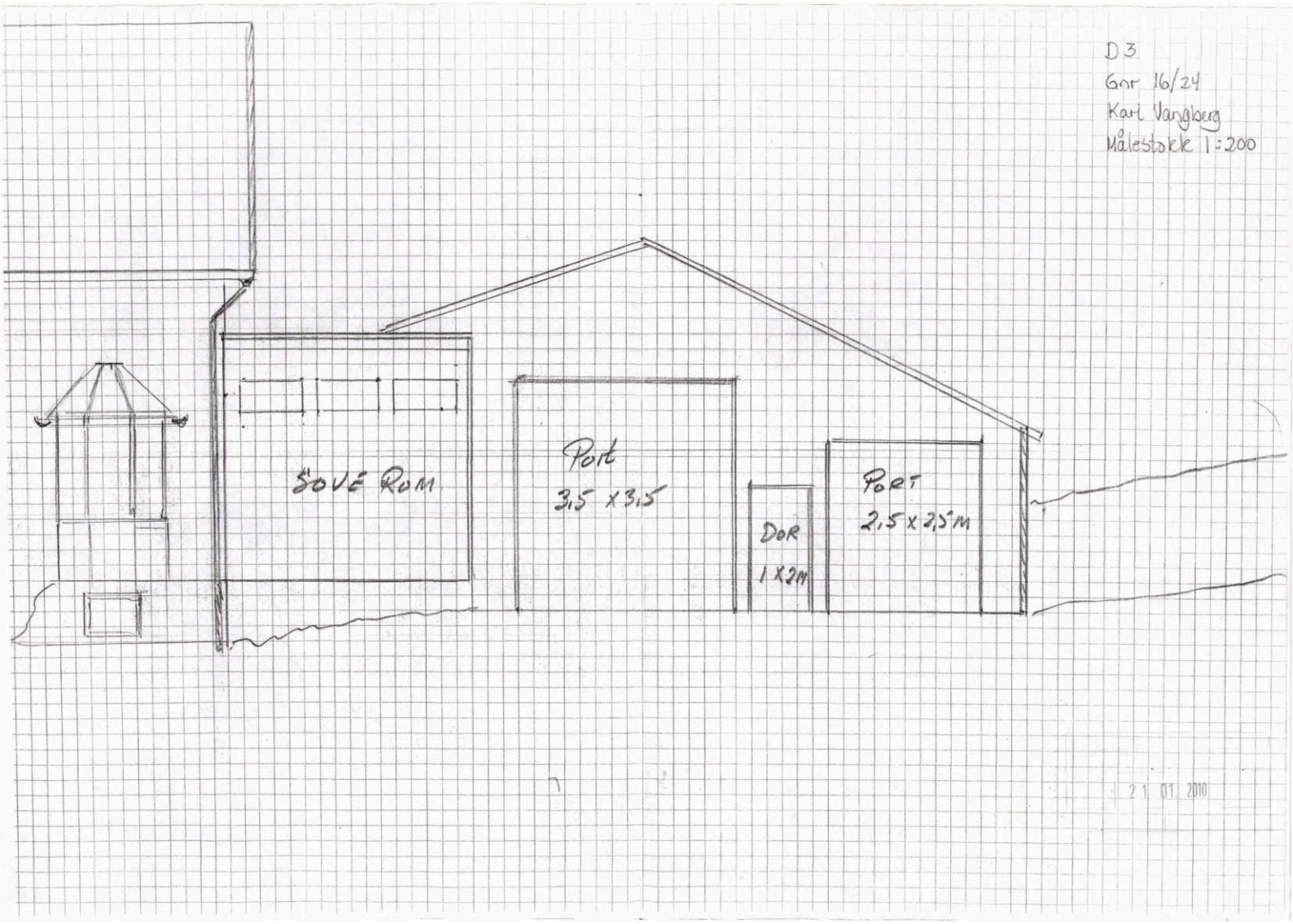

D2
Gnr 16/24
Karl Vangberg
Målestokk 1:200
BADE
STAMP
OVERBYGD PLATTING
MED VEGGER I GLASS
NYTT
REDSKAPS BYGG
21 01 2010
EL. PORT
3,5 x 3,5 M.
EL - PORT
2,5 x 2,5 M.
GANGDØR
VINTER HAGE.
NYTT
SOVEROM
SK
GANG
GANG
BAD

D3
Gnr 16/24
Kart Vangberg
Målestokk 1:200



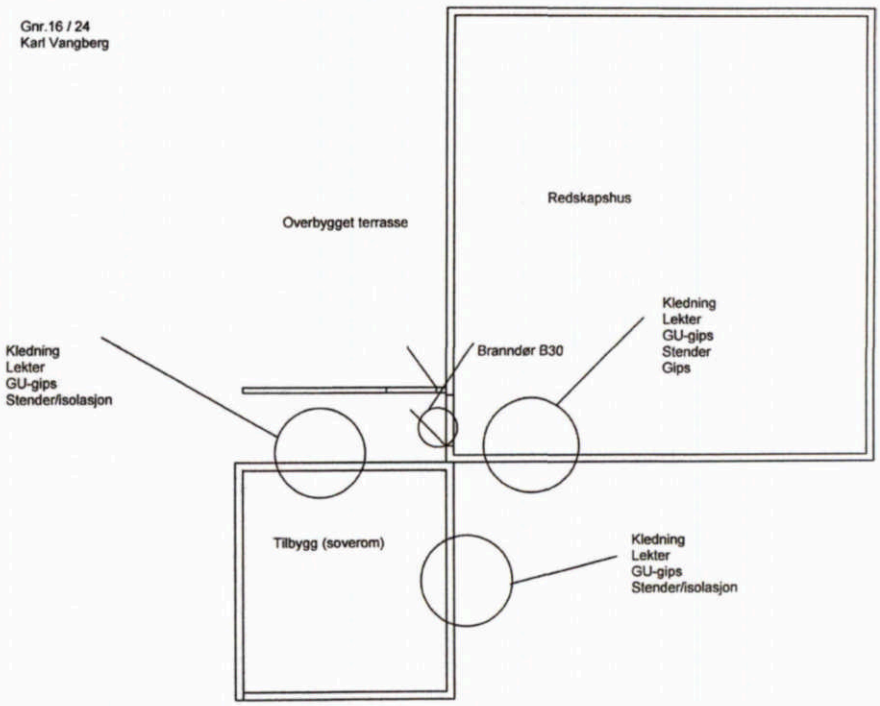
21 01 2010

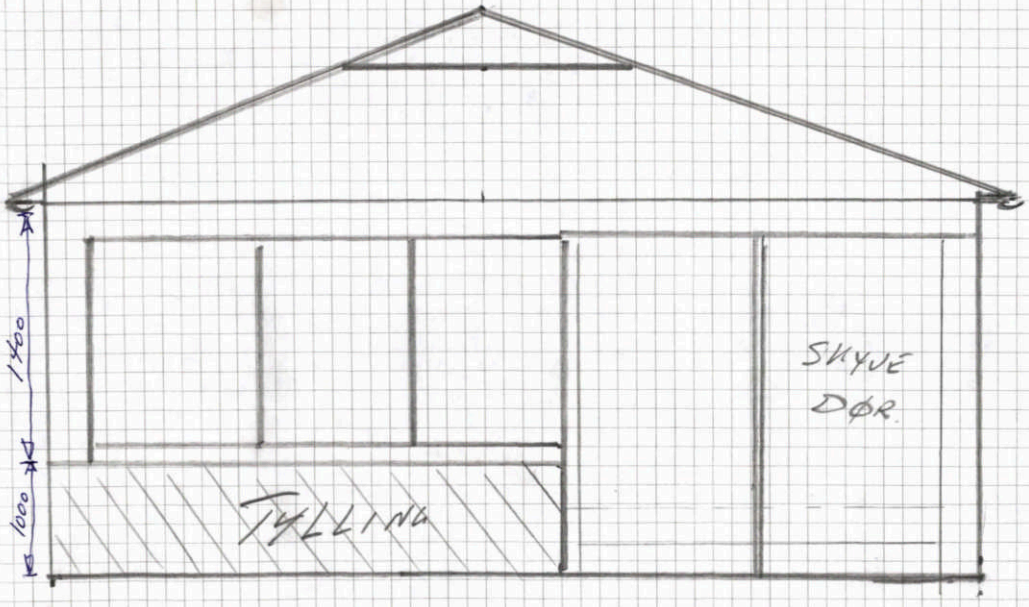
D3
Gnr 16/24
Karl Vangberg
Målestokk 1:200



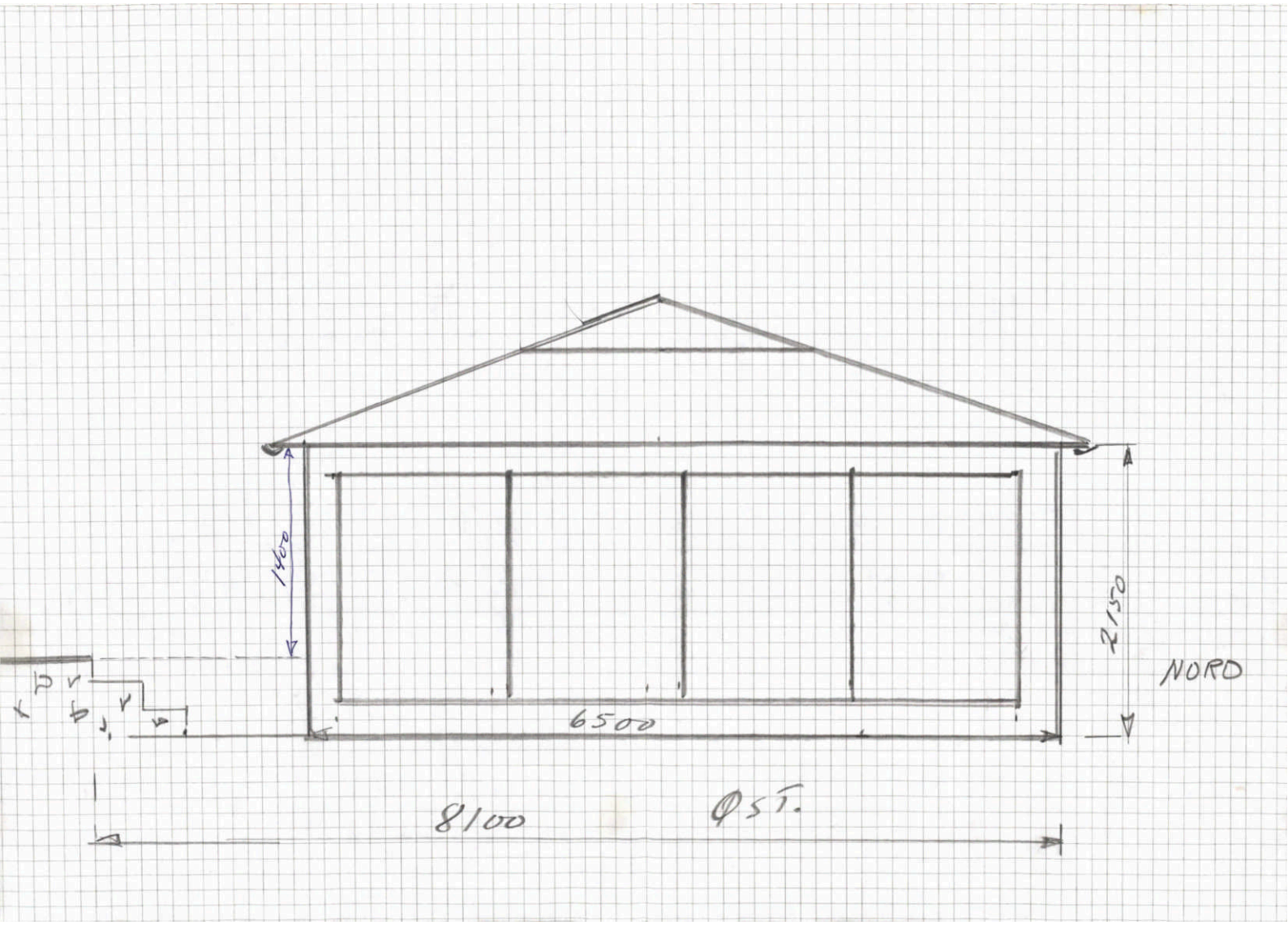
21 01 2010

Gnr.16 / 24
Karl Vangberg





~~VEST~~ SYD


1400
2150
NORD
6500
8100
Ø5 T.

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gnr 16/24
Adresse:
Eigar/søkar:

Kvalitet :

Gjeldande plan :
Planformål :

Atterhald om feil i kartgrunnlaget

Sign. .....

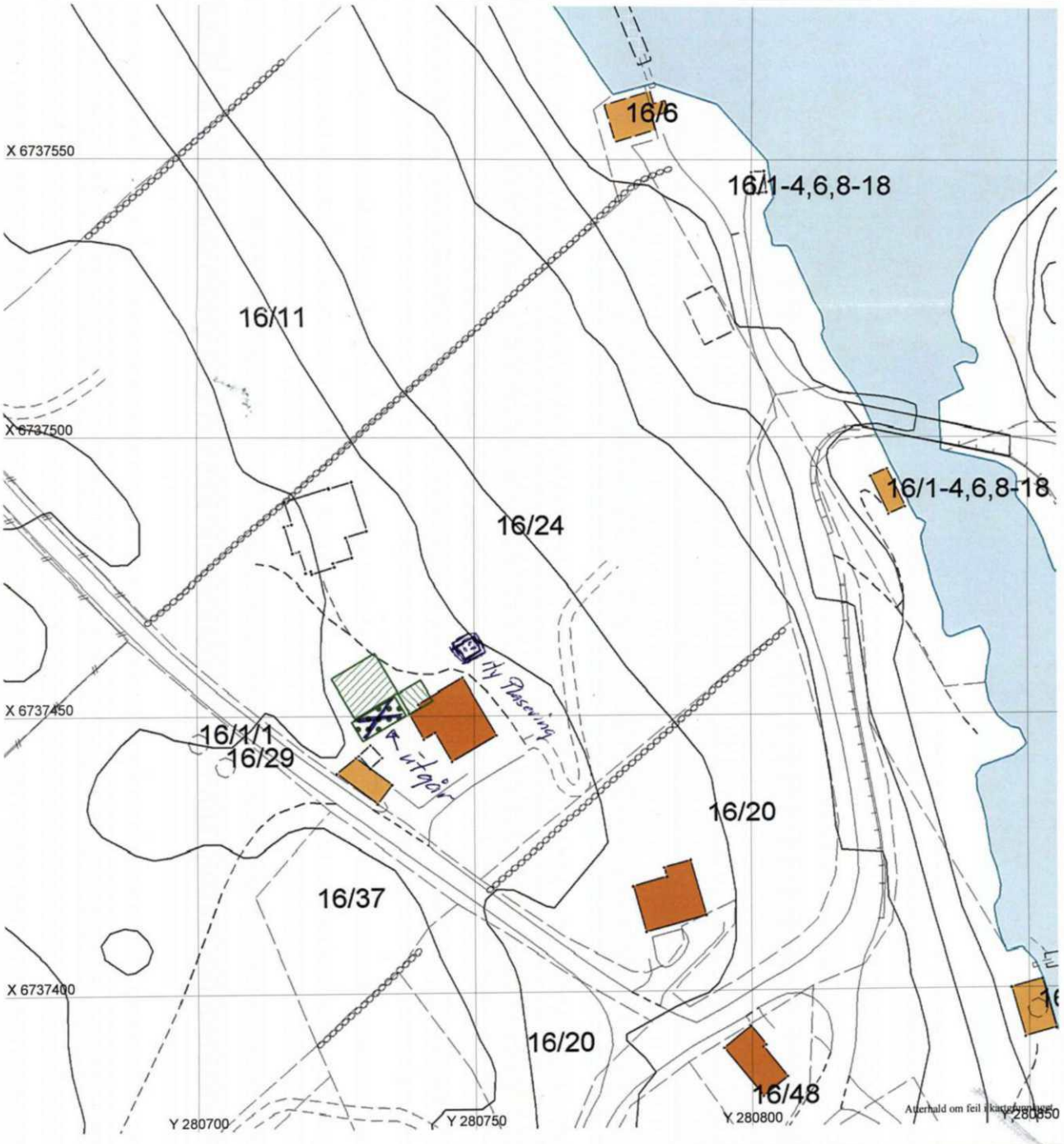
N

Målestokk: 1:1000
Dato: 22.06.2010

RADØY
KOMMUNE

Vassleidning
Vegkant
Eigedomsgrense
Høgspent

Bolighus
Andre bygg
Byggemeld bygg

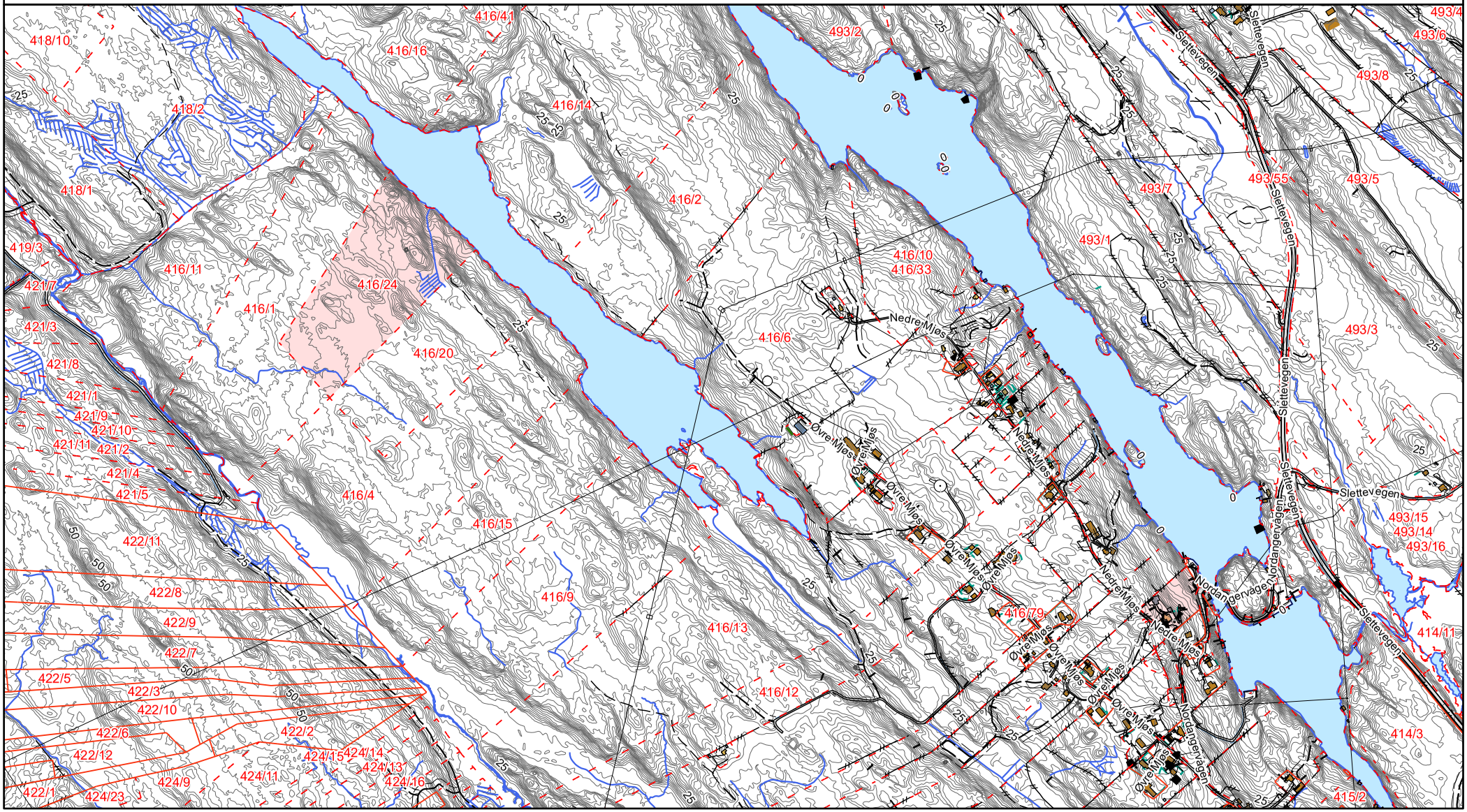


Oversiktskart

Adresse: **Nedre Mjøs 5, 5939 Sletta**
Gnr/Bnr: **4631/416/24/0/0**

Målestokk: 1:10000
Beregnet areal: 78427 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

N



Matrikkelkart

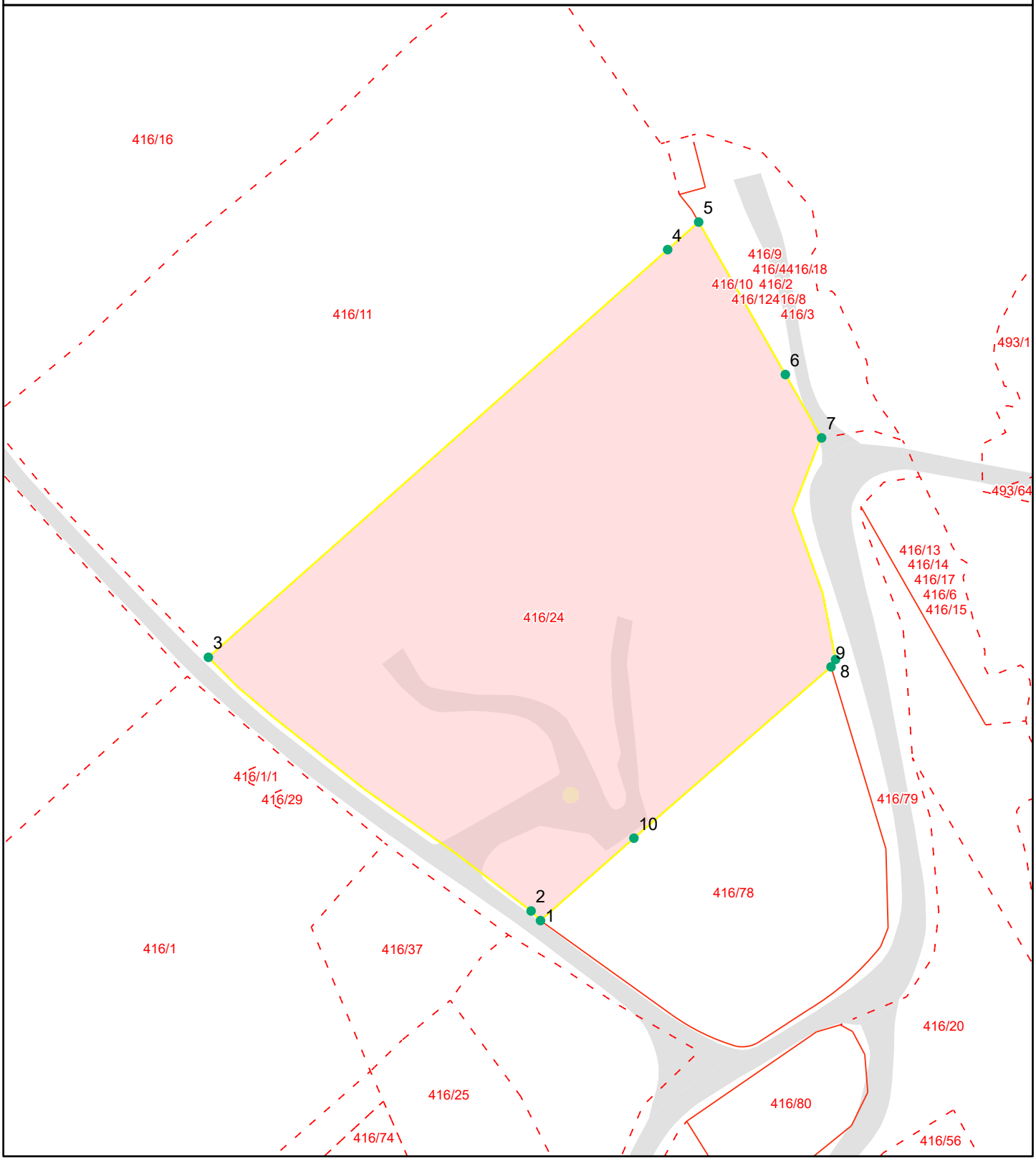
Adresse: **Nedre Mjøs 5, 5939 Sletta**
Gnr/bnr: **4631/416/24/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7811 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

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: 7811 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6737418.53	280752.88	Fjell	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.49	0
2	6737420.3	280751.14	Steingjerde	Steingjerde	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	76.02	0
3	6737467.01	280691.58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	113.58	0
4	6737542.09	280776.34	Steingjerde	Steingjerde	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.68	0
5	6737547.17	280782.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.42	0
6	6737519.09	280798.07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.49	0
7	6737507.42	280804.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	43.25	0
8	6737466.61	280807.34	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	1.59	0
9	6737465.26	280806.5	Mur	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	48.3	0
10	6737433.71	280770.12	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	23.04	0

Matrikkelkart

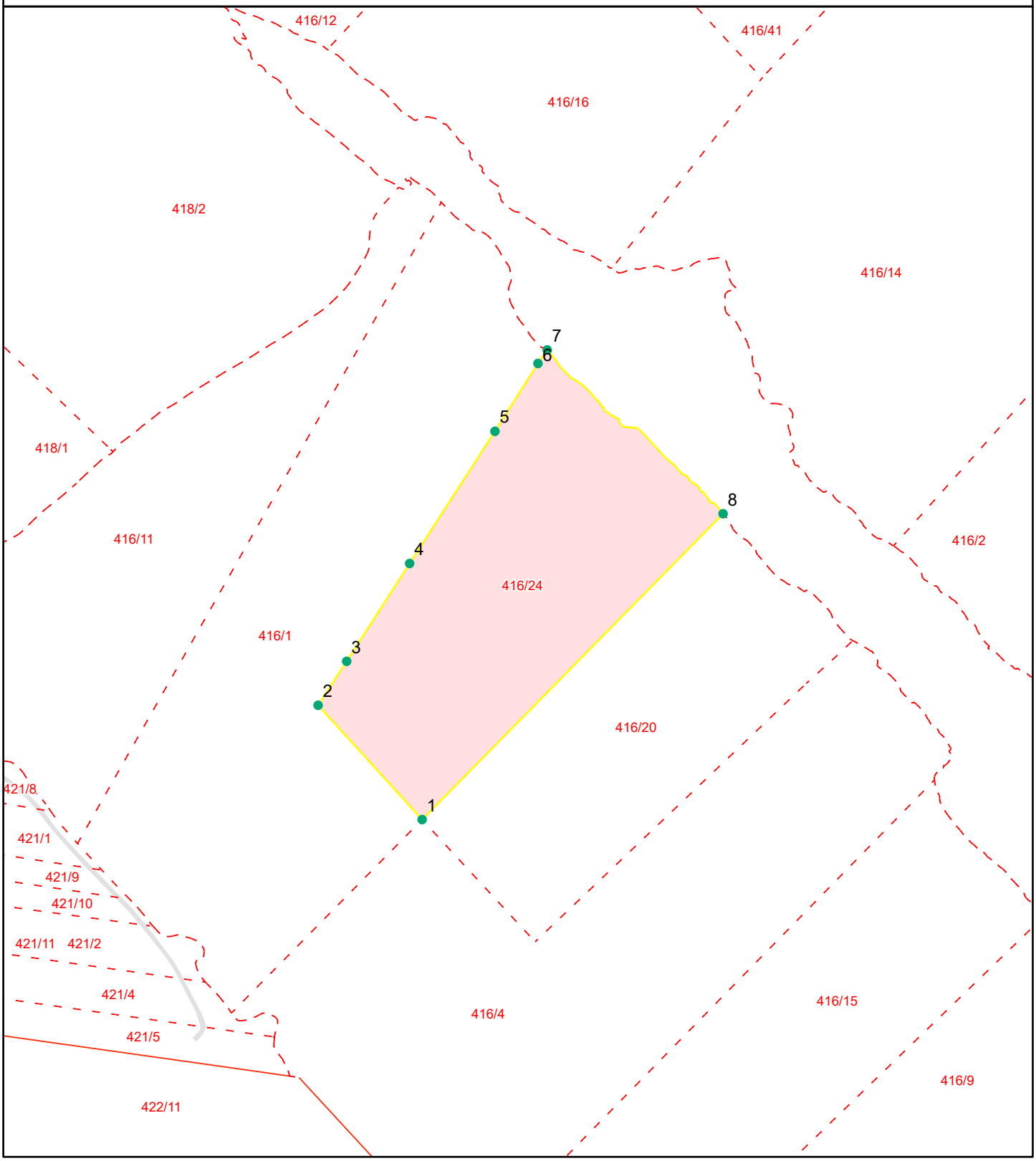
Adresse: **Nedre Mjøs 5, 5939 Sletta**
Gnr/bnr: **4631/416/24/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 70616 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

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.



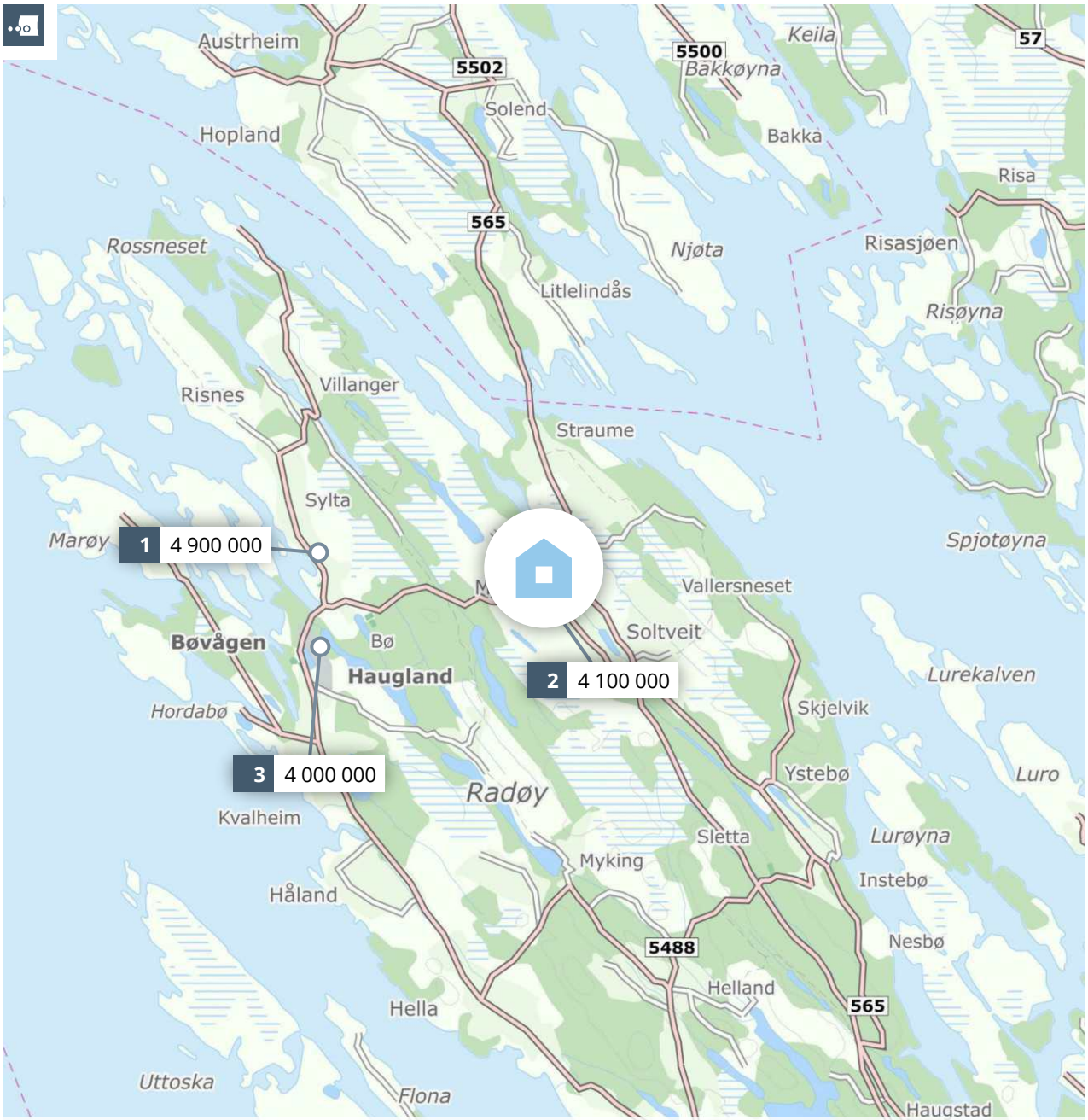
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 70616 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6737867.79	279154.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	142.92	0
2	6737973.1	279058.99	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	48.52	0
3	6738013.65	279085.36	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	107.56	0
4	6738103.77	279143.47	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	145.47	0
5	6738225.56	279222.2	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	74.28	0
6	6738288.08	279261.89	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.13	0
7	6738300.54	279270.39	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	231.14	0
8	6738149.6	279432.7	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	396.88	0



Meglers verdivurdering

NEDRE MJØS 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 24.09.2026

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

Nedre Mjøs 5, 5939 SLETTA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 416 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS NORDANGER

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	21 756
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	262 m²	16 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rossnesvegen 87 180 m² 1973 44,7 daa 2 sov	29.05.2026	5 000 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**27 222**
2	Øvre Mjøs 31 227 m² 1987 1 215 m² 3 sov	01.07.2026	4 190 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**18 062**
3	Bøtjørnvegen 40 A 233 m² 1922 1 247 m² 5 sov	15.10.2025	2 990 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**17 167**

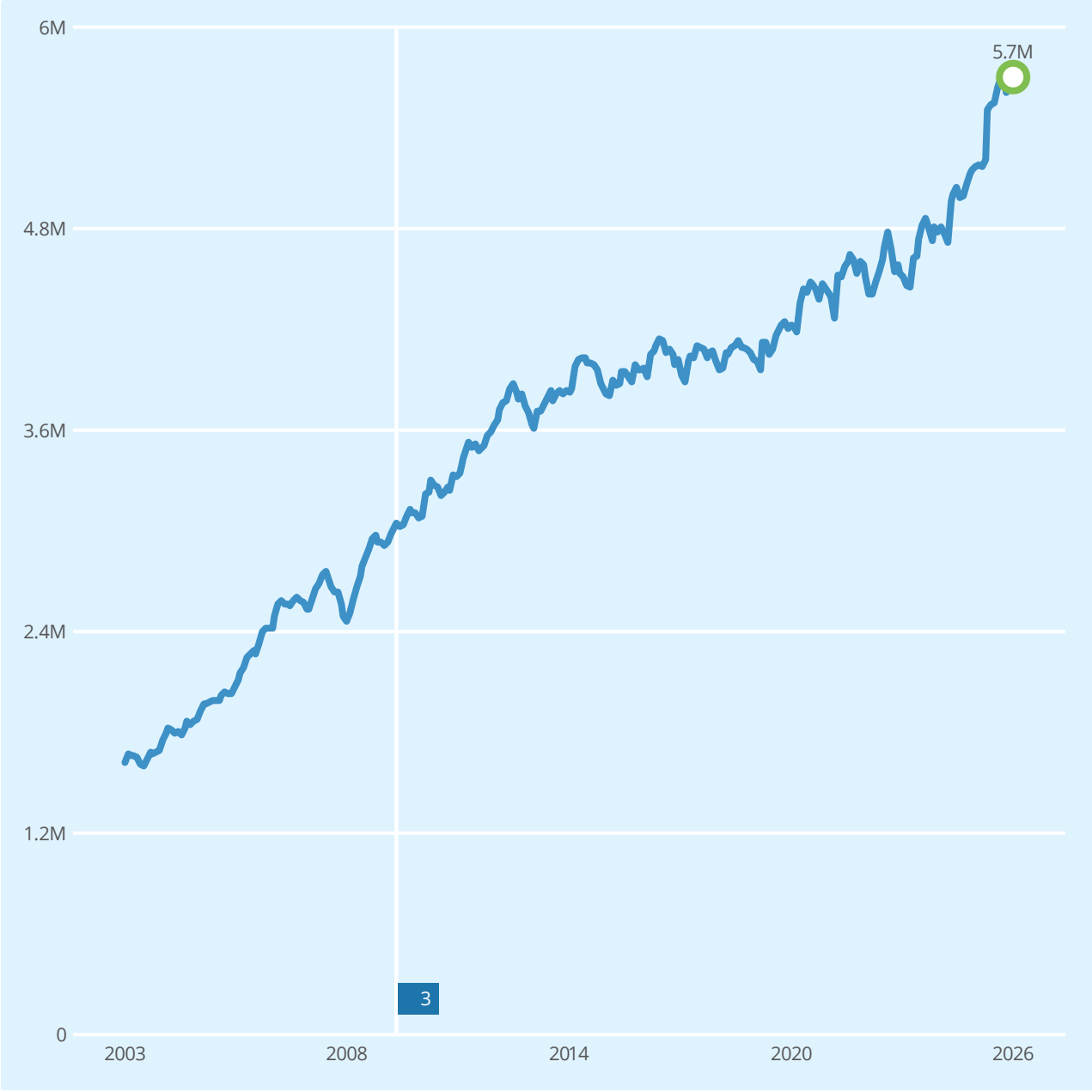
tor og innholdsrik eiendom med flott beliggenhet på Mjøs, på Radøy. Eiendommen er bebygget med bolighus, løe, flere garasjer, hagestue, grillhus og "badehus". Tomten er flott opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, bed, murer og uteplasser. Sjelden pen og tilrettelagt eiendom.
Landlige og barnevennlig, gode solforhold og utsikt over nærområdet, samt Norangspollen. Kort vei til sjøen. Eiendommen består av to teiger der man har ca.7,6 mål rundt boligen og en utmarksteig på ca.71 mål.
Bolighuset er oppført i ca.1923 og har primært eldre standard på overflater. Det er gjort modernisering av kjøkken og bad i 2007. Bolighuset er etterisolert og skiftet de fleste vinduer i 2007. Tilbygg av soverom, hagestue og oppføring av "badehus" i perioden 2007-10. Anslått verdi i dagens marked kr.5 500 000,- til 5 900 000,-

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
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

17
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 079 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

36
eneboliger solgt

4.5M
4.3M
4 198 000 Salgspris i snitt
3 922 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 237 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

25 421 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

21 756 Nedre Mjøs 5 Totalpris 5 700 000

Nedre Mjøs 5

Nabolaget Bø - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hordabø skule (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	5 min 4.3 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	13 min 11 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	12 min 10.6 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	29 min 26.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mjøs kryss Linje 323, 326	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	1 t 12 min

BARNEHAGER

Austebygd barnehage (0-5 år) 23 barn	6 min 4.3 km
Bø barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 4.9 km
Austrheim kystbarnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 10.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bøvågen	6 min
Coop Extra Mastrevik	11 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

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	32 min
Apotek 1 Austrheim	11 min
Radøy Vinmonopol	12 min

SPORT

Hordabø idrettspark	4 min
Hordabøhallen - fleirbrukshall	4 min
MOVA Austrheim	11 min
MOVA Manger	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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:
Nedre Mjøs 5, 5939 Sletta
Gnr. 416, Bnr. 24, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260157

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.
