



PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

KVASSTEINSVEGEN 6

Vedlegg

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Matrikkelkart og rapport
Eiendomskart
Planrapport
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Tegninger
Ferdigattest
Løsøre og tilbehørsliste
Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	
Oppdragsnr.	
314251005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje K Sælen-Helgesson	Gaute Widerøe Hennig
Gateadresse	
Kvassteinsvegen 6	
Poststed	Postnr
ØLEN	5580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	95388848

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad på loft: Rommet har blitt utvida, nye vegger, nytt golv, gammalt betonggolv fjerna, reparert gamle plater, lagt på underlagsplater for påstøp, nytt golvbelegg. Vegger og tak av baderomspanel, nytt røyropplegg der koparrør har blitt skifta til rør-i-rør. Ny belysning har og blitt montert. Ferdigstilt i 2015.
Arbeid utført av	Torgrimsen Rør AS, Helgevold elektro, L. Gundersen, Kjell Stensland.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye sluker utført av røyrleggar, nytt golvbelegg med oppbrett utført av golvleggar, baderomspanel utført av forrige eigar (som var fagkyndig).
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifta alle koparrør til rør i rør-system i heile huset. Montert nye vegghengte toalett og nye vaskar. Arbeid ferdigstilt i 2021.
Arbeid utført av	Torgrimsen Rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det kjem fukt på innsida av vegg i øvre garasje (uisolert) ved kraftig regn.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekkar i mur på oppsida av hus (ikkje grunnmur). Har ikkje endra seg i løpet av dei siste to åra.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har tidvis vore mus i huset. Blei tetta ein inngang (ventil med øydelagt netting) vinteren 2024, og har ikkje blitt observert i huset sidan då. Er og observert sølvkre i tilknytning til bad oppe og i kjellar.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1: Full renovering/fornyng av sikringsskap. Ferdigstilt i 2012. 2: Montering av lys i tak, samt nye varmekablar på bad og vaskerom. 3: Montering av gjenvinningsanlegg på ventilasjon, nye tiluftskanalar og nytt aggregat mm. Utført av Dagsland Miljø AS i 2012. 4: Montering av nye stikkontakter på soverom oppe. Utført av Sjoaren Elektro AS i 2024. 5: Installering av ny termostat/styringseining på varmekablar i golv i kjellar. Utført av Sjoaren Elektro AS i 2025.
Arbeid utført av	Oles Elektrotjenester AS (1) og B.A. Lunde (2).

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee elbilladar installert i øvre garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1: Takstein og takrenner skifta av Omega Bygg og ufaglært handverkar i 2016. 2: Garasje blei bygd av forrige eigar (fagkyndig) med hjelp av Helgevold elektro og Boland betong i 1996. 3: Utestove bygd av forrige eigar (fagkyndig), Ole's Elektrotjeneste AS, Bårdsen Aluminium AS og ufaglært handverker i 2011. 4: Ytterkleddning skifta (til impregneret treverk) og terrassen utvida av forrige eigar (fagkyndig) og ufaglært handverker i 2013.

Arbeid utført av

Sjå under

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1: Bygging av uestove i 2011 2: Bygging av garasjer i 1996 3: Utviding av kjøkken (samanslåing av kjøkken og TV-stove) (uvisst årstal). 4: Samanslåing av entre og gang 1. etasje (uvisst årstal). 5: Ombygging av bad, kott og kontor til bad og garderobe i 2. etasje (uvisst årstal).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utestove er omsøkt og godkjent (fekk ferdigattest i 2024). Uvisst om andre endringer er omsøkt, men det er ingen andre bygg på eiegenomen som ikkje er godkjent.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

gjort av forrige eigar i 2002. Målte verdiar langt under grenseverdier for tiltak.

21.1 Radonmåling

År

2002

Verdi

Kjellar: 14 Bq/m3, Stove 17 Bq/m3. Ikkje naudsynt med tiltak.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Alt av arbeid og utbetringar beskrive i dokumentet er utført før noverande eigar tok over huset (utanom to elektriske småinstallasjonar utført i 2024 og 2025). Beskriving av det som er gjort er tatt frå eigenerklæringsskjema til forrige eigar. Alt skal vere dokumentert og arkivert i permar som står i huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Helgesson	6169f2ad3c8cc7f37eb630 d2f529765a46a8f5c6	27.11.2025 10:40:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Widerøe Hennig	225c5b94bce8651497c07 ce9287d9393f3fad2cc	26.11.2025 22:06:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314251005

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

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kvassteinsvegen 6 , 5580 ØLEN

 VINDAFJORD kommune

 gnr. 271, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 22284-1413

Referansenummer: YL1862

Foretak: BYGGTEK NORGE AS

Takstingeniør: Anders Molland



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

Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.

Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.

Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.



Rapportansvarlig

A photograph of a handwritten signature in blue ink, which appears to read "Anders Molland".

Anders Molland

Uavhengig Takstingeniør

anders@byggtek-norge.no

973 39 822



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.

Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.

Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Gjør oppmerksom på at det i denne rapporten er en del informasjon tilknyttet årstall for utførelser som er innhentet fra tidligere tilstandsrapport/salgsoppgave, altså er dette informasjon oppgitt av eier med basis i dokumentasjon som han har mottatt ved kjøp av boligen.

Boligen over tre plan er over betongmurer for kjeller oppført av reisverk i tre teknet med liggende trekledning. Boligen har saltakskonstruksjon og en takopplett, taket er utvendig teknet med betongstein.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.

Det registreres ikke vesentlige/alvorlige avvik som krever umiddelbare tiltak.

Som følge av alder må behov for noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger forventes i tiden fremover, med det sagt så er det også utført flere fornyelser og vedlikehold av boligen i nyere tid.

Overordnet fremstår boligen i god tilstand, alder hensyntatt. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

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

Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekingen er fra 2016, undertaket opplyses til å være fra byggeår. Det gis TG1 for ytterterkingen av betongstein.

Det er renner og nedløp av plast, disse ble fornyet i 2016 opplyser tidligere salgsoppgave.

Pipen har pipebeslag, det registreres noe rustrenninger på dette, anbefaler og kontrollere beslaget noe nærmere, tidligere salgsoppgave opplyser at pipehatten ble montert i 2016.

Påpeker at renner, nedløp og beslager er besiktiget fra bakkenivå og dronebilder, dette gir noe begrenset vurdering, noe drypp og vedlikeholdsbehov må forventes tilknyttet renner ved jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tidligere salgsoppgave opplyser at kledningen er byttet for vest og sør fasade i 2013. (ikke på takopplett)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, det er etablert mønedrager av limtre i møne der som det er takopplett.

Det er etablert takopplett for del av loftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har vinduer fra byggeår og 2018.

Bygningen har hovedytterdør i lakkert tre, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er malt ytterdør/balkongdør tilknyttet kjellerplan.

Skyvedøren er fra 2018 og fremstår i ok tilstand, denne er derimot noe treg/hard å stenge, noe behov for justering bør derfor forventes.

Det er terrasse/balkong av bjelkelag i tre teknet med terrassebord, terrassen ligger over og nært mot terreng, det er stedvis etablert noe tetting under bjelkelaget.

Del av terrasse er fra byggeår men denne opplyses også til bygget i 2012, opplyses også at noe terrassebord er blitt utskiftet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel, slemmet/malt leca, og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.

Overflater har ulik alder og slitasjegrad, hoveddeler av overflater er fornyede i nyere tid.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.

Pipen er fra byggeår, vedovnen ble fornyet i 2018 opplyser tidligere salgsoppgave.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod ved badstu mot terreng.

Boligen har malt tretrapp.

Trapp er utbedret med laminat i trinn etter byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Trapper fremstår i ok tilstand og med normalt elde, noe knirk/bevegelse må forventes og er registrert, dette anses ikke unormalt og utbedres dersom en ønsker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Rommet er i tidligere salgsoppgave opplyst renoveret i 2015, utførelser vurderes i stor grad etter TEK10 forskrifter men gjør oppmerksom på at renovering ikke nødvendigvis utløser krav om fult ut og ivareta nye forskriftskrav.

Vegger og tak har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvrområde under badekar er ikke besiktiget ved befaring.

Det er 2 plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dører.

Fuktmåling er utført i vegg bak badekar via inspeksjonsluke i trapp, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier ved befaring.

Gjør oppmerksom på at fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av badet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Rommet er i tidligere salgsoppgave opplyst modernisert i 2021, utførelser vurderes i stor grad etter TEK17 forskrifter men gjør oppmerksom på at renovering ikke nødvendigvis utløser krav om fult ut og ivareta nye forskriftskrav

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er fall på gulvet, samt at det er etablert god flomkant ved dører, vann vil ledes til sluk, fallforhold anses til å ivareta funksjonskrav.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sluket er eldre og antas til å være fra byggeår, tettesjikt er i tidligere salgsoppgave opplyst til å være fra 2015.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og spalte for tilluft ved dører.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i åpen del av vegg mot soverom (stoppekranluke).

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Rommet er i tidligere salgsoppgave opplyst modernisert i 2020 utførelser vurderes i stor grad etter TEK10 forskrifter men gjør oppmerksom på at renovering ikke nødvendigvis utløser krav om fult ut og ivareta nye forskriftskrav

Vegger og himling har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tidligere salgsoppgave opplyser at sluk og gulvbelegg ble fornyet i 2020.

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

Det er balansert ventilasjon og spalte for tilluft ved dører.

Fuktmåling er utført i vegg mellom badstu og bad (ventilutsparing), det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier.

Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av badet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn.

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er montert sluk under oppvaskmaskin, dette er ikke kontrollert ved befaring da det ligger bak sokkel.

Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Noe mindre behov for justering av enkelte skuffer/skaper/fronter må forventes.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er badstue i kjeller.

Denne har vinylbelegg på gulv og trepanel på vegger og tak.

Det er toalettrom med toalett og servant i innredning.

Veggene har baderomsplater og gulvet vinylbelegg.

Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave fornyet i 2015.

Badstuovn er nå noe eldre, denne er ikke brukstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannrør/fordelere er besiktiget i rørskap på vaskerom og toalettrom, fordelerskap på bad i kjeller får vi ikke opp og dette er derfor ikke besiktiget.

Tidligere salgsoppgave opplyser at alle vannrør i boligen ble fornyet i perioden 2015-2021.

Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre

Beskrivelse av eiendommen

observasjoner ved befaring.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har også naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer, balansert anlegg er tilført boligen i 2012.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg er fra byggeår men det er gjort flere fornyelser i nyere tid, sikringsskap opplyses deriblant fornyet i 2012. anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1983.

Bygningen har betonggrunnmur, det er stedsstøpte høgvegger for kjellerplan.

Det er ikke avdekket avvik av konstruksjonsmessig betydning ved befaring, påpeker at grunnmur og vegger under terreng i stor grad er nedgravde og forblendede, det er derfor svært begrenset mulighet for takstmann til og vurdere tilstanden.

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen ligger i bratt skrånende terreng.

Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

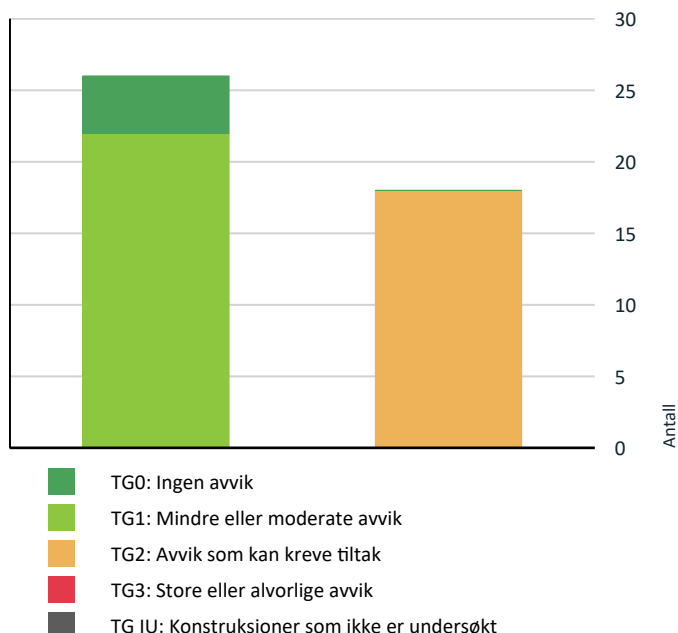
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkel.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tilsier at noe ekstra vedlikehold må forventes for enkelte bygningsdeler i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

2012	Fornylse	Nytt kjøkken.
2012	Tilbygg	Utvidelse terrasse og nytt rekkverk
2012	Modernisering	Montert balansert ventilasjonsanlegg
2013	Fornylse	Byttet kledning på nord-vest vegg og sør vegg, ikke byttet kledning på takopplett.
2015	Fornylse	Fornyelser toalettrom 1 etg.
2015	Fornylse	Fornyelser bad på loft.
2016	Fornylser	Ny takstein på taket, ikke nytt undertak, ukjent om det ble lagt nye lekter.
	Fornylser	Innvendige vannrør fornyet i perioden 2015-2021
2020	Fornylser	Fornyelser av bad i underetasje.
2021	Fornylser	Fornyelser av vaskerom u.etg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekkingen er fra 2016, undertaket opplyses til å være fra byggeår. Det gis TG1 for ytterterkkingen av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak har ukjent tilstand, det settes TG2 som følge av alder, levetiden for undertaket styres i stor grad av mengden fuktgjennomslag i yttertekkning som har vært tidligere før taksteinen ble byttet, det er naturlig og forvente at det ved utskifting av taksteinen ble gjort vurderinger som tilsa at det ikke var behov for å bytte undertaket, men dette er ukjent for takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt som følge av alderen for undertaket, det er ukjent for takstmann hvilke vurderinger som ble utført når tekkingen ble skiftet. Eldre undertak vil normalt ha en noe forringet tetthet og tilstand, med det sagt så kan dette ha vært i helt fint tilstand og derfor ha god resterende levetid, dette kan ikke vurderes uten ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp av plast, disse ble fornyet i 2016 opplyser tidligere salgsoppgave.
Pipen har pipebeslag, det registreres noe rustrenninger på dette, anbefaler og kontrollere beslaget noe nærmere, tidligere salgsoppgave opplyser at pipehatten ble montert i 2016.
Påpeker at renner, nedløp og beslager er besiktiget fra bakkenivå og dronebilder, dette gir noe begrenset vurdering, noe drypp og vedlikeholdsbehov må forventes tilknyttet renner ved jevne mellomrom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Tidligere salgsoppgave opplyser at kledningen er byttet for vest og sør fasade i 2013. (ikke på takopplett)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Bordkledning fra byggeår har noe elde, dette anses normalt vurdert mot alder men behov for økt vedlikehold og utskiftinger av enkeltbord må forventes,

Kledning på opplett og i gavl mot uestue fremstår med størst elde, noe mindre råteskader og behov for utskifting avdekkes.

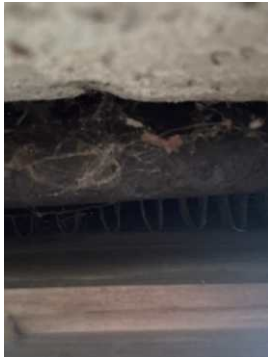
Det er noe kledning som er montert svært tett mot terreng, ved ene langsiden er det også kledning som går ned under terrassebord, gjør oppmerksom på at kledning i disse områdene vil raskere eldes og derfor ha hyppigere behov for utskifting/vedlikehold som følge av sprut fra terreng, ved utbedringer anbefales det og montere et beslag i nedre kant slik at kledningen kan trekkes høyere opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre kledning fremstår overordnet i ok tilstand, alder og registrert elde tilsier at kjøper må forvente behov for noe økt vedlikehold i tiden fremmover, dette vil også inkludere utskiftinger av enkeltbord, når det vil bli behov for større utskiftinger er vanskelig og si noe om.
Det registreres enkelte kledningsbord med noe råteskader, anbefaler og få skiftet disse bordene, skader vil over tid utvikle seg videre og gi økt risiko for fuktgjennomslag til bakenforliggende sjikt og konstruksjoner dersom ikke tiltak blir utført.

Tilstandsrapport



Kledning med noe påstartede råteskader er registrert.



Takopplett har noe kledning som krever utbedring/vedlikehold, enkelte bord må forventes utskiftet. (for en slik opplett vil det ofte være best og bare bytte all kledningen når en først er i gang)



Kledningen er stedvis montert tett mot terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, det er etablert mønedrager av limtre i møne der som det er takopplett.
Det er etablert takopplett for del av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kottdører med adkomst til rom bak knevegger, disse rommene er derimot platet og det er derfor ikke mulighet til å undersøke konstruksjoner.

Liten del av loft kan besiktiges via loftsluke i gang, det er derimot svært liten klaring på kryploft og det er svært begrenset hva som kan undersøkes, luftesjikt for gjenbygde takkonstruksjoner er påvist/bekreftet og indikerer korrekt utførelse for den tekniske løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring, påpeker at det er svært begrenset del av takkonstruksjon som er besiktiget da hoveddeler av disse er gjenbygde.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har vinduer fra byggeår og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Avviket gjelder vinduer fra byggeår.

TG2 er gitt da vinduer nå har passert over 50% av forventet levetid samt at noe elde registreres for vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes, med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå, alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.

Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov og etterhvert utskifting av eldre vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader.

Behov for justering av enkelte vinduer må forventes.



! TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i lakkert tre, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er malt ytterdør/balkongdør tilknyttet kjellerplan.

Skyvedøren er fra 2018 og fremstår i ok tilstand, denne er derimot noe treg/hard å stenge, noe behov for justering bør derfor forventes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

TG2 er gitt da ytterdører nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe naturlig elde registreres for dørene. Spesielt balkongdøren på kjøkken har noe ekstra elde i nedre speil, utvikling av fuktskader i trevirke er påstartet og gir nå begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes, med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå, alder medfører også en noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse/balkong av bjelkelag i tre tekket med terrassebord, terrassen ligger over og nært mot terreng, det er stedvis etablert noe tetting under bjelkelaget.

Del av terrasse er fra byggeår men denne opplyses også tilbygget i 2012, opplyses også at noe terrassebord er blitt utskiftet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det må forventes noe fuktgjennomslag gjennom dekke der som det er underliggende tetting, dette begrenser vanngjennomslag men kan ikke forventes til å være helt tett.

Terrasse har normalt elde i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasser fremstår overordnet i ok tilstand, normalt vedlikeholdsbehov må forventes.



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn. Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted. Pipen er fra byggeår, vedovnen ble fornyet i 2018 opplyser tidligere salgsoppgave.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel, slemmet/malt leca, og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt. Overflater har ulik alder og slitasjegrad, hoveddeler av overflater er fornyede i nyere tid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod ved badstu mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det avdekkes ikke avvik ved utførte hulltaking og konstruksjonen fremstår tørr på dette punkt.

TG2 er gitt som følge av alder for utvendig drenering, samt at bygget har en veggkonstruksjon mot terreng som også har svart papp mot muren og bruk av dampspærre mot oppvarmet areal, dette er en kjent løsning fra byggeperioden men denne anses i dag direkte frarådet, dette fordi konstruksjonsløsningen gir begrenset mulighet for fukt/kondens til å tørke ut, og derfor gir økt risiko for forhøyede fuktverdier og sverting av materialer, dette kan over tid gi skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det avdekkes ikke indikasjoner på avvik eller skader ved befarings, som følge av alder for utvendig fuktsikring og drenering, samt den tekniske løsningen i vegg bør konstruksjoner overvåkes ekstra, ved fornyelser anbefales det og ta bort alt av dampspærre og papp slik at konstruksjoner får "puste" bedre.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trapp er utbedret med laminat i trinn etter byggeår. Trapper fremstår i ok tilstand og med normalt elde, noe knirk/bevegelse må forventes og er registrert, dette anses ikke unormalt og utbedres dersom en ønsker.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura. Rommet er i tidligere salgsoppgave opplyst renover i 2015, utførelser vurderes i stor grad etter TEK10 forskrifter men gjør oppmerksom på at renovering ikke nødvendigvis utløser krav om fullt ut og ivareta nye forskriftskrav.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har baderomsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør til gang og garderobe ligger innenfor dusjens våtzone, døren til gang ligger også innenfor badekarets våtzone, løsningen gir noe økt risiko for fuktpåvirkning til overflater/produkter som ikke er fuktbestandige, samt økt risiko for at bruks eller lekkasjevann kan påvirke tilliggende konstruksjoner ved at dette går ut døråpningen.

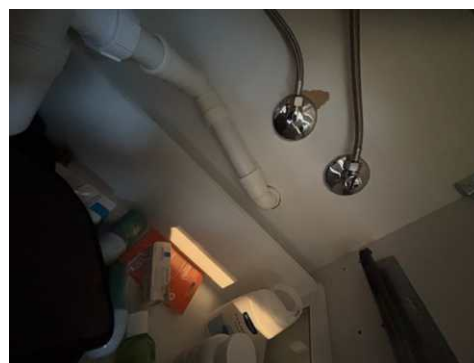
Rørgjennomføring i vegg under vasker er ikke silikonert/tettet mot baderomsplater, avvik bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan følge rørene inn i konstruksjoner, dette er enkelt og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales og utføre tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås, skjermingen av slike flater skal også sørge for at eventuelt lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner, slikt lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater.

Løsningen er ikke unormal og se men er et avvik vurdert mot minstekrav til våtsoner på et bad, se figur 23, dersom ikke tiltak utføres krever dette ekstra overvåket bruk, ettersom vegger har baderomsplater gir dusjdøren god tetting og fuktbeskyttelse ut av sonen mot dører, risikoen anses noe begrenset, det er spesielt bruk av badekaret som må overvåkes ekstra.

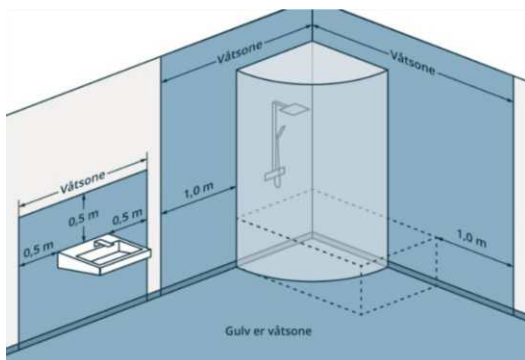


Det må silikoneres/tettes mot alle rørgjennomføringer i vegger.



Døren er montert innenfor badekarets og dusjens våtzone.

Tilstandsrapport



Figuren viser minstekrav til våtsone på rommet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvområde under badekar er ikke besiktiget ved befaring.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Noe mindre avvik i lokalt fall til sluk ved badekar avdekkes, lokalt fall i dusj fremstår tilfredsstillende, vann ledes ok til sluk, det er noe avvik i fall til sluk vurdert mot forskrift men løsningen fungerer.

Det er etablert god flomkant ved begge dører, det anses ikke risiko for at bruks eller lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner via dører.

Øvrig del av rommet har noe fall på gulv, men en må utføre vanntest for å være helt sikker på hvordan vannet vill bevege seg, løsningen fremstår bruksmessig tilfredsstillende med dagens innredning/funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe knirk ved vask fremstår av mindre betydning, tettesjikt er av vinyl og dette tåler noe mindre bevegelse i underlaget uten at det er større risiko for oppsprekking.

Rommets fallforhold fungerer ok selv om det er noe mindre avvik vurdert mot forskrift.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluftspalte ved dører.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fukmåling er utført i vegg bak badekar via inspeksjonsluke i trapp, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier ved befaring.

Gjør oppmerksom på at fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av badet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Rommet er i tidligere salgsoppgave opplyst modernisert i 2021, utførelser vurderes i stor grad etter TEK17 forskrifter men gjør oppmerksom på at renovering ikke nødvendigvis utløser krav om fullt ut og ivareta nye forskriftskrav

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

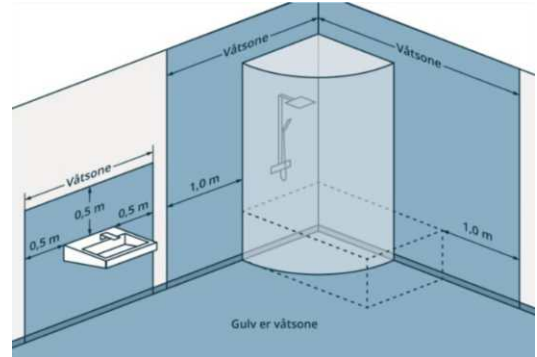
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket fremstår av noe mindre betydning ettersom det er en utslagsvask som er plassert ved døren, en må være noe ekstra oppmerksom i sin bruk.



Figuren viser minstekrav til våtzone på rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall på gulvet, samt at det er etablert god flomkant ved dører, vann vil ledes til sluk, fallforhold anses til å ivareta funksjonskrav.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket er eldre og antas til å være fra byggeår, tettesjikt er i tidligere salgsoppgave opplyst til å være fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og spalte for tilluft ved dører.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i åpen del av vegg mot soverom (stoppekranluke).

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Rommet er i tidligere salgsoppgave opplyst modernisert i 2020 utførelser vurderes i stor grad etter TEK10 forskrifter men gjør oppmerksom på at renovering ikke nødvendigvis utløser krav om fullt ut og ivareta nye forskriftskrav

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling har baderomsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Dør til badstu er plassert innenfor dusjens våtsone, dette gjelder også ventil for ventilering til badstuen.

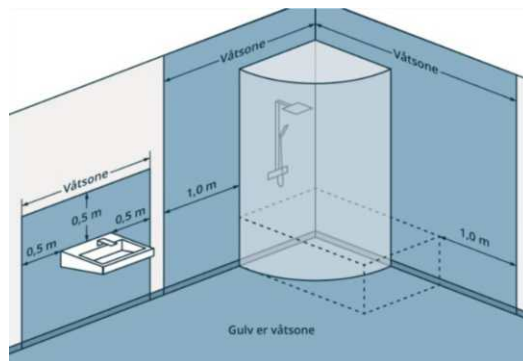
Avløpsrør i innredning er ikke tett/silikonert mot baderomsplater, løsningen gir noe økt risiko for at vann kan følge røret inn i konstruksjoner, avviket er lett og utbedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det anbefales og utføre tiltak slik at skjerming av veggflater tilknyttet områder som kan utsettes for fukt oppnås, dør til badstu og ventil for ventilering av denne ligger innenfor dusjens våtsone, skjermingen av slike flater skal også sørge for at eventuelt lekkasjevann ikke kan påvirke tilliggende konstruksjoner, slikt lekkasjevann skal ledes til sluk via fuktbestandige overflater.

Det er spesielt ventilen tilknyttet badstuen som utgjør noe risiko, sprut fra dusjen kan gå inn i denne og påvirke konstruksjoner som ikke er beskyttet mot fuktpåvirkning, det anbefales som et minimum og bytte til en ventil med horisontale spalter med litt fall, dette vil beskytte bedre, det er svært viktig at ventilen silikoneres tett mot veggplater ved montering (forøvrig bør det bemerkes at det er mulig og smøre membran inni ventilåpningen mot badstu, dette vil være en god og tilfredsstillende løsning).



Figuren viser minstekrav til våtsone på rommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår med ok etablert fallforhold, dette er noe mindre en krav i forskrift men vann i dusj ledes ok til sluk, og det er bekreftet oppkant av membran ved dører, funksjonskrav anses ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - 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.
- Rommet fungerer med noe avvik i fallforhold vurdert mot forskrift, bruks og lekkasjevann vil ledes til sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Tidligere salgsoppgave opplyser at sluk og gulvbelegg ble fornyet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og spalte for tilluft ved dører.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i vegg mellom badstu og bad (ventilutsparing), det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier.

Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av badet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn. Tidligere salgsoppgave opplyser at det er montert sluk under oppvaskmaskin, dette er ikke kontrollert ved befaring da det ligger bak sokkel.

Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler. Noe mindre behov for justering av enkelte skuffer/skaper/fronter må forventes.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom med toalett og servant i innredning. Veggene har baderomsplater og gulvet vinylbelegg. Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave fornyet i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er badstue i kjeller. Denne har vinylbelegg på gulv og trepanel på vegger og tak.



KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn er nå noe eldre, denne er ikke brukstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep.

Vannrør/fordelere er besiktiget i rørskep på vaskerom og toalettrom, fordelserskep på bad i kjeller får vi ikke opp og dette er derfor ikke besiktiget.

Tidligere salgsoppgave opplyser at alle vannrør i boligen ble fornyet i perioden 2015-2021.

Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har også naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer, balansert anlegg er tilført boligen i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg er fra byggeår men det er gjort flere fornyelser i nyere tid, sikringsskap opplyses deriblant fornyet i 2012. anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hans eiertid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eier har fremlagt enkelte samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999, det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for alle utførte arbeider etter dette 1999 da det ble krav til slike erklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhentet erklæringer dersom de eksisterer.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, det er stedsstøpte høgvegger for kjellerplan.

Det er ikke avdekket avvik av konstruksjonsmessig betydning ved befaring, påpeker at grunnmur og vegger under terreng i stor grad er nedgravde og forblendede, det er derfor svært begrenset mulighet for takstmann til og vurdere tilstanden.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert noe sprekke, riss og skjevhet i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, avviket fremstår ikke av spesiell betydning på nåværende tidspunkt, tilstanden kan endre seg og medføre behov for tiltak, eier opplyser at muren i dag oppleves lik som de siste årene, denne har en viktig funksjon med å holde på bakenforliggende masser, det er viktig og overvåke bygningsdelen ekstra.

Tilstandsrapport



Sprekke og noe skjevhet i mur indikerer stort trykk fra bakenforliggende terreng, det er ikke enkelt og vurdere om dette i dag utgjør et problem, anbefaler og kontakte fagperson for flere undersøkelser da det er svært viktig at konstruksjonsdelen fult ut kan ivareta sin funksjon.

TG 0 **Terrengforhold**

Boligen ligger i bratt skrånende terreng.
Dette punkt er ikke en vurdering av grunnforhold, slike forhold er ukjent for takstmann og vurderes ikke som del av rapporten.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeår er hentet fra matrikkel, i tidligere salgsoppgave er byggeår oppgitt til å være i 1996.

Standard

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

Vedlikehold

Noe økt vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremmover.

Beskrivelse

Garasje over to plan er ikke tilstandsvurdert ved befaring.

Noe økt vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremmover, det registreres også undertakplater som er fuktige, altså er det noe fuktgjennomslag.

Se også eiers egenerklæring angående fukt ved yttervegg.

Det registreres fukt på gulv, eier opplyser at det kommer noe vann inn porten, feil fall gjør derfor at dette trekker inn på gulvet.

Da bygget ikke er tilstandsvurdert er det vesentlig at kjøper selv gjør grundige undersøkelser.

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



Utestue



Anvendelse

Utestue

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er hentet fra matrikkel, tidligere salgsoppgave opplyser at bygget er utført i 2010.

Standard

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

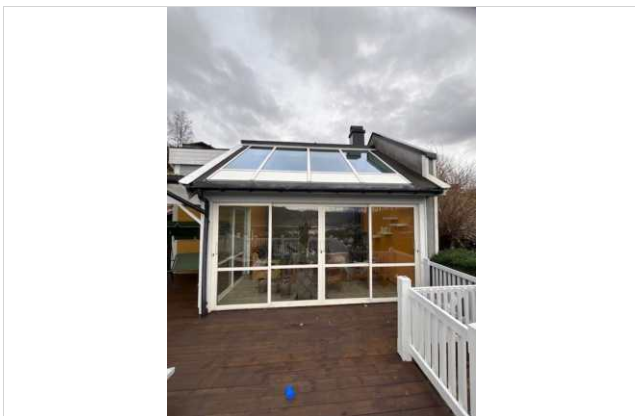
Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikeholdsbehov i forhold til alder, dette basert på en overordnet vurdering

Beskrivelse

Det er etablert en uestue tilknyttet terrasse, dette bygget er ikke tilstandsvurdert ved befarings. Bygget er oppført i trekonstruksjoner, det er glasstak, yttervegger mot terrasse har skyvedører. Da bygget ikke er tilstandsvurdert er det vesentlig at kjøper selv gjør grundige undersøkelser.

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

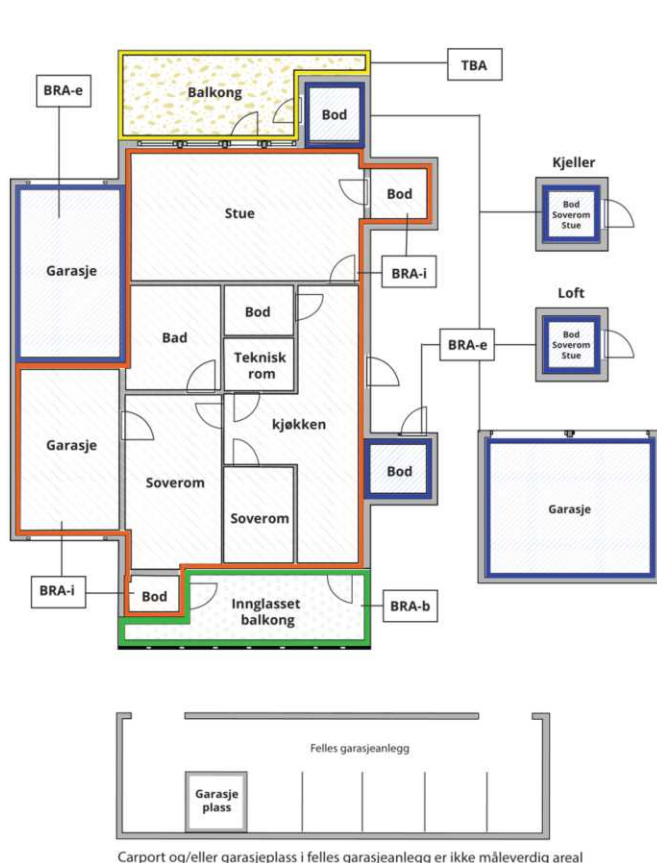
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50			50		22	72
Etasje	87			87			87
Kjeller	82			82			82
SUM	219					22	241
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, garderobe, gang		
Etasje	Kjøkken, stue, gang/entre, toalettrom, kontor		
Kjeller	Vaskerom, verksted/bod, bod 2, kjellerstue, bod 3, bad, badstue		

Kommentar

TBA er ikke oppmålt ved befaring.
Loftsplan har noe ikke målbart areal, dette arealet er oppgitt som ALH i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsplan har en takhøyde på ca 1,10-1,13 m, tegninger oppgir 1,20 takhøyde for planet, gjør oppmerksom på at minstekrav til takhøyde for rom for varig opphold i dag er 2,4 m, 2,20 var normalt stilt krav da bygget ble omsøkt, rommene har derfor for lav takhøyde vurdert mot bruk, dette også vurdert mot krav når boligen ble oppført.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	



Underetasje		22		22	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Godkjent løyve for garasje er ikke gjennomgått av takstmann, garasjen som er sammenhengende med nabo sin del er også plassert under 8m fra bolighuset, det kan forligge krav til EI30 brannsikring mellom garasjeseksjoner og mellom garasje og bolig, dette bør kontrolleres nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	23
Garasje	0	47
Utestue	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	271	60		0	913.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvassteinsvegen 6

Hjemmelshaver

Hennig Gaute Widerøe, Sælen-Helgesson Silje
Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt noe utenfor Ølen sentrum i Vindafjord kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Kvassteinsvegen til privat parkering tun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i bratt skrånende terreng, denne grenser til LNF areal, vei/gate, og annen boligbebyggelse.
Utover bebyggelse er det asfaltert tun/adkomst, på nedre nivå har boligen større plenarealer i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader

Etasjeskillere er ikke vurdert i rapporten, noe planhetsavvik må forventes og anses normalt vurdert mot alder og konstruksjon.
Eier opplyser i sin egenerklæring at det har blitt tatt mus i boligen tidligere, noe utbedring ble gjort og en har ikke observert dette i ettertid, som følge av alder/utførelse kan en ikke garantere at boligen er sikker mot smågnagere, en kan heller ikke uten destruktive undersøkelser bekrefte/avkrefter om det finnes noe bol/skader som følge av smågnagere, se også eiers egenerklæring.
Eier har opplyst i sin egenerklæring at det har vært registrert sølvkre, dette er noe som kan forekomme i boliger og som i enkelte tilfeller krever tiltak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.12.2025		Gjennomgått		Ja
Fra Infoland	03.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

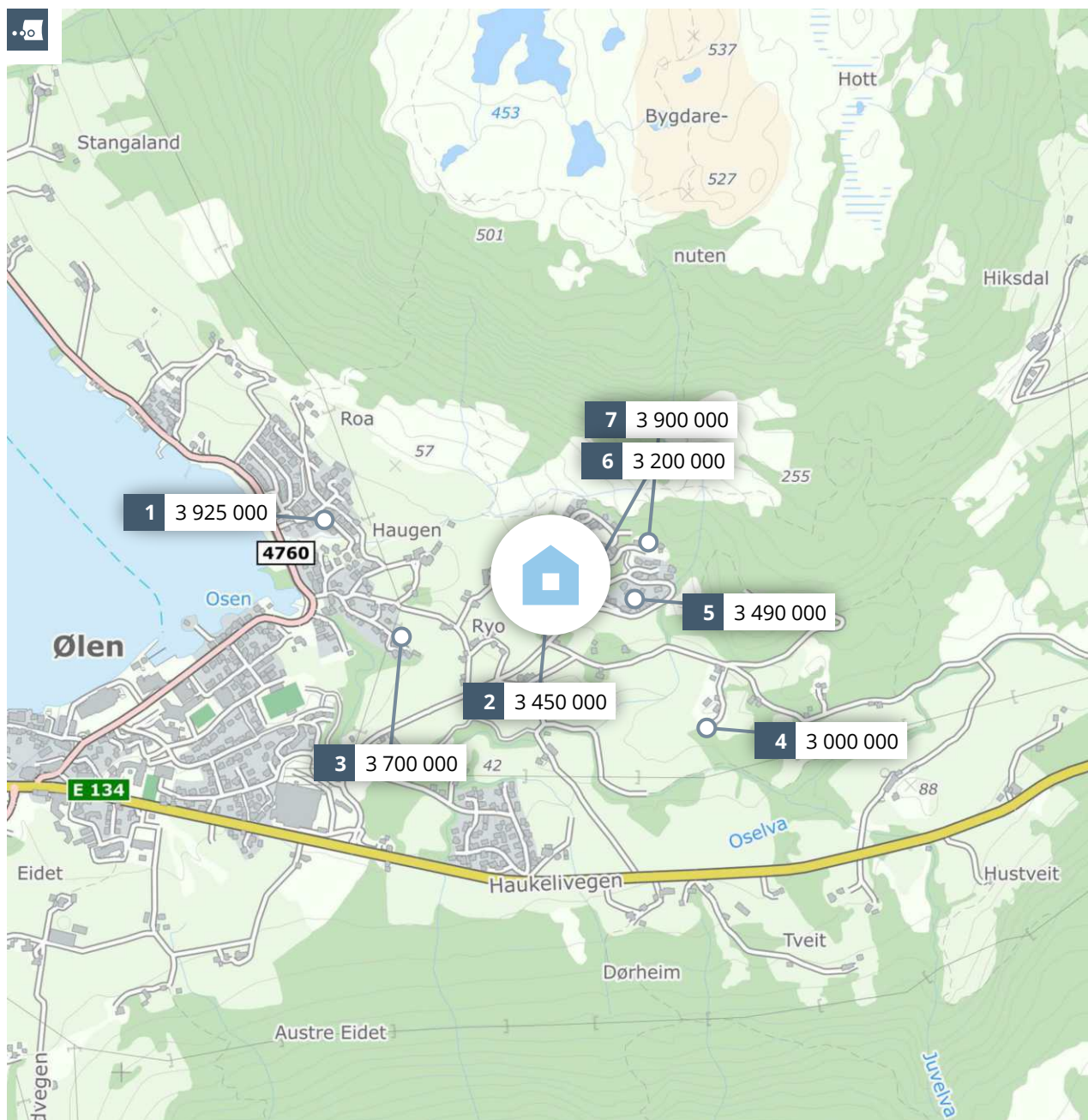
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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



Meglerns verddivurdering **KVASSTEINSVEGEN 6**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 10.12.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Kvassteinsvegen 6, 5580 ØLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 271 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1160

VINDAFJORD GRUNNKRETS OSEN

Verdivurdert til

3 650 000

-	3 650 000	16 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						914 m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

1	Epleskogen 15	138 m²	2018	636 m²	3 sov	12.07.2022	3 990 000	3 925 000	0	3 925 000	28 442
2	Kvassteinsvegen 6	191 m²	1983	914 m²	5 sov	27.07.2023	3 650 000	3 450 000	0	3 450 000	18 063
3	Osen 37	203 m²	1992	1 037 m²	4 sov	10.05.2022	3 600 000	3 700 000	-	3 700 000	18 227
4	Hellevadvegen 57	153 m²	1993	2 042 m²	3 sov	30.09.2024	3 190 000	3 000 000	0	3 000 000	19 608
5	Øvrehagen 140	210 m²	1975	2 149 m²	6 sov	01.06.2022	3 490 000	3 490 000	0	3 490 000	16 619
6	Målhaugvegen 5	155 m²	2010	832 m²	3 sov	29.05.2024	3 690 000	3 200 000	0	3 200 000	20 645
7	Målhaugvegen 15	234 m²	1997	950 m²	5 sov	04.07.2025	3 990 000	3 900 000	0	3 900 000	16 667

Svært innholdsrik og kjekk enebolig med garasje og hagestue. Eiendommen er beliggende i Øvrehagen, et attraktivt og familievennlige boligområde i Ølen. Eiendommen ligger høyt og fritt til i feltets fremkant, noe som gir en helt unik utsikt over både bygda og vakre Ølensfjorden. Boligen har meget gode solforhold fra morgen til kveld, og du kan se solen vandre over fjorden fra stuevinduet, terrassen eller hagen.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og flotte natursteinsmurer som rammer inn eiendommen på en stilfull måte. Foran boligen finner man en flott hage med gode solforhold og fin utsikt, noe som gir et svært trivelig uteområde.

Boligen er innredet over tre plan og holder gjennomgående god standard.
Hovedetasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, toalettrom og soverom/kontor.



Loft: Gang, bad, 3 soverom, garderobe og bod.

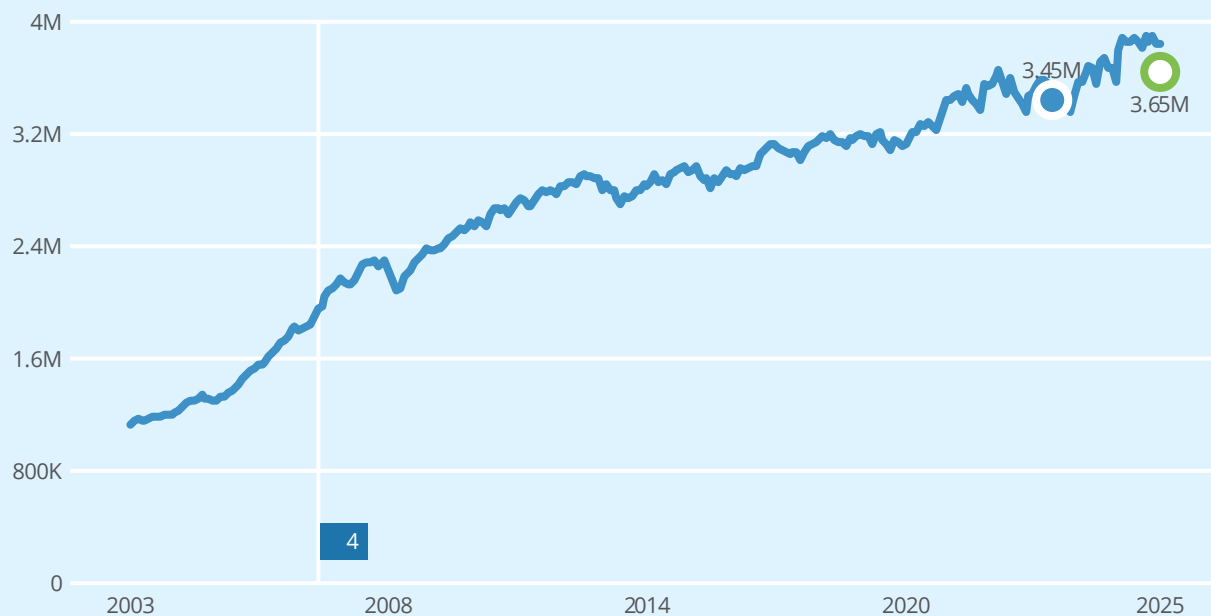
Kjeller: Gang, bad, badstu, soverom, vaskerom, verksted, mellomgang, matbod og 2 boder.

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 ulike 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 Enebolig
- 2 Påbygg enebolig
- 3 Garasje, anneks
- 4 Garasje, anneks

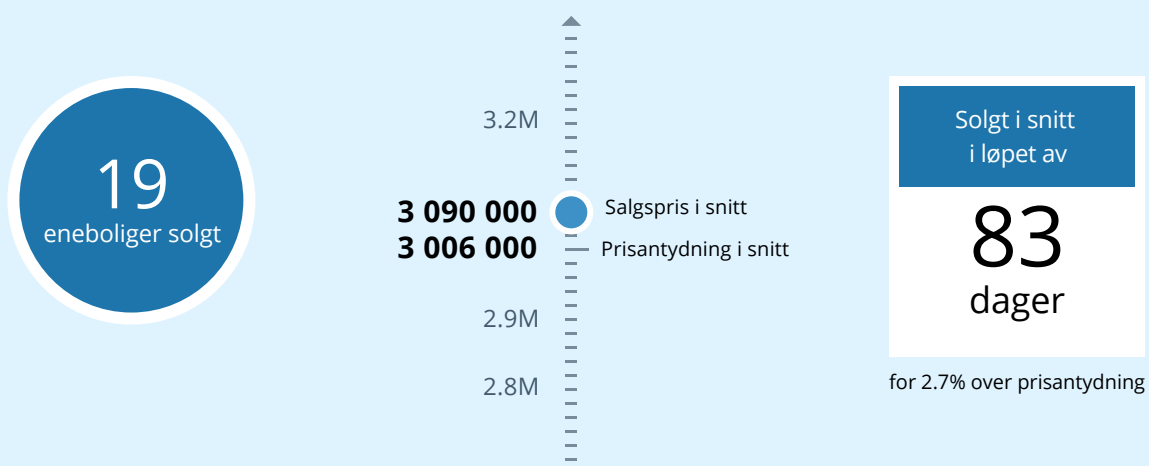
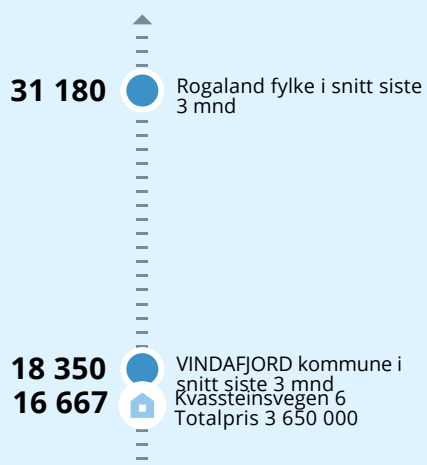
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
31.03.2023	27.07.2023	26.09.2023	3 650 000	3 450 000	0	3 450 000



Eneboliger til salgs i VINDAFJORD kommune nå



Eneboliger solgt i VINDAFJORD kommune siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 271, Bruksnr 60	Kommune:	1160 Vindafjord
Adresse:		Grunnkrets:	601 Osen
Veiadresse:	Kvassteinsvegen 6, gatenr 1197	Valgkrets:	11 Ølen
	5580 Ølen	Kirkesogn:	6051204 Ølen og Bjoa
Oppdatert:	18.02.2015		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Øvrehagen 11	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.10.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	913,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	21.01.2006	Mottaker	1160/271/60	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	02.02.2002	Mottaker	1160/271/60	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	22.10.1982	Avgiver Mottaker	1160/271/51 1160/271/60	-913,0 913,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvassteinsvegen 6	H0101	Bolig		Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	207,3	Igangset.till.:	15.08.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	207,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.06.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117841561			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			82,7		82,7				
H01	1		86,8		86,8				
L01			37,8		37,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
---------	------	-----	-------------	------------	-----	----

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.09.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1989
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9606041			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				25,0	25,0				
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	22,0	Rammetillatelse:	07.03.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.03.2007
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	12.08.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.07.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22027204			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

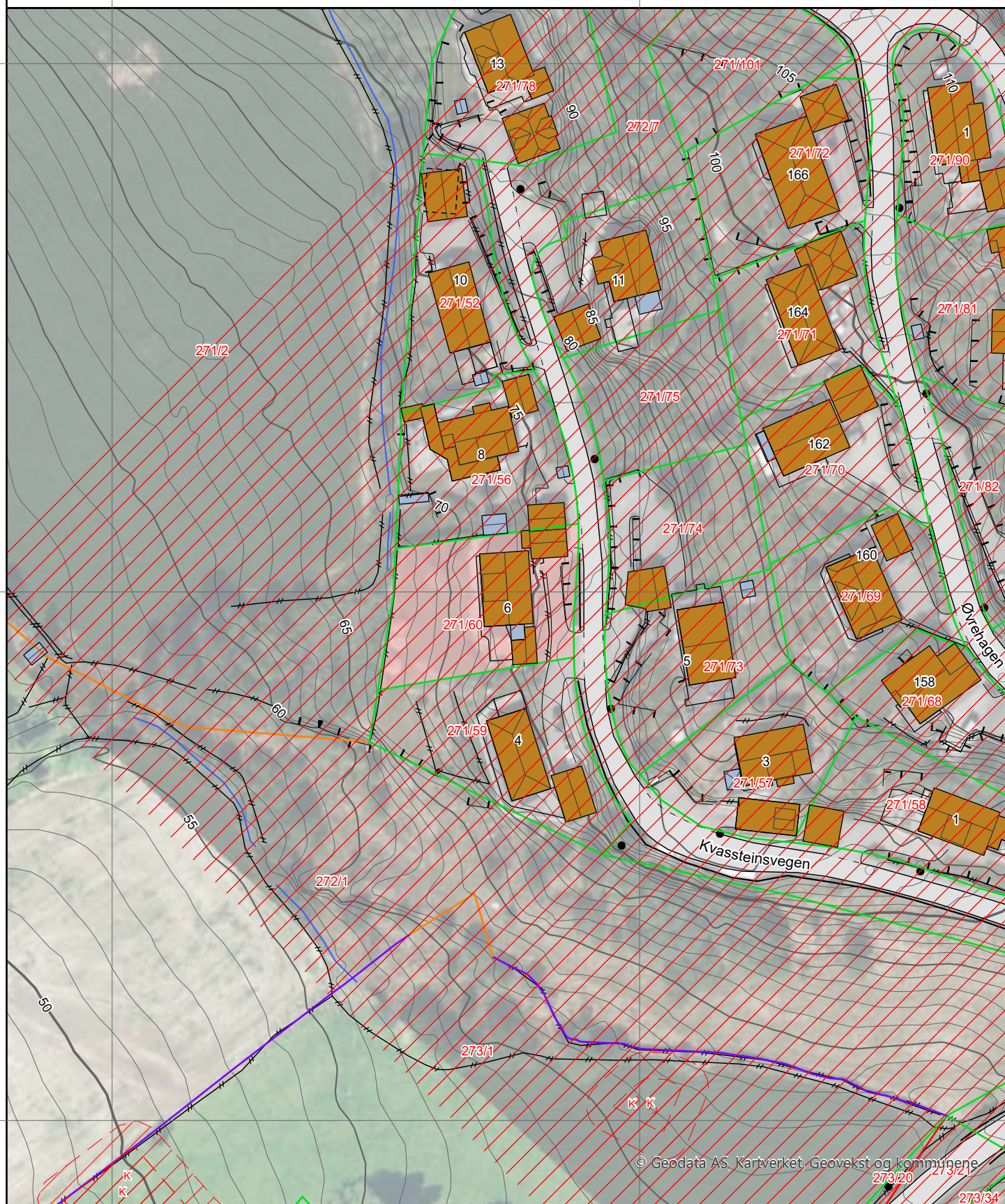
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/271/60/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 26.11.2025



0 25 50 m

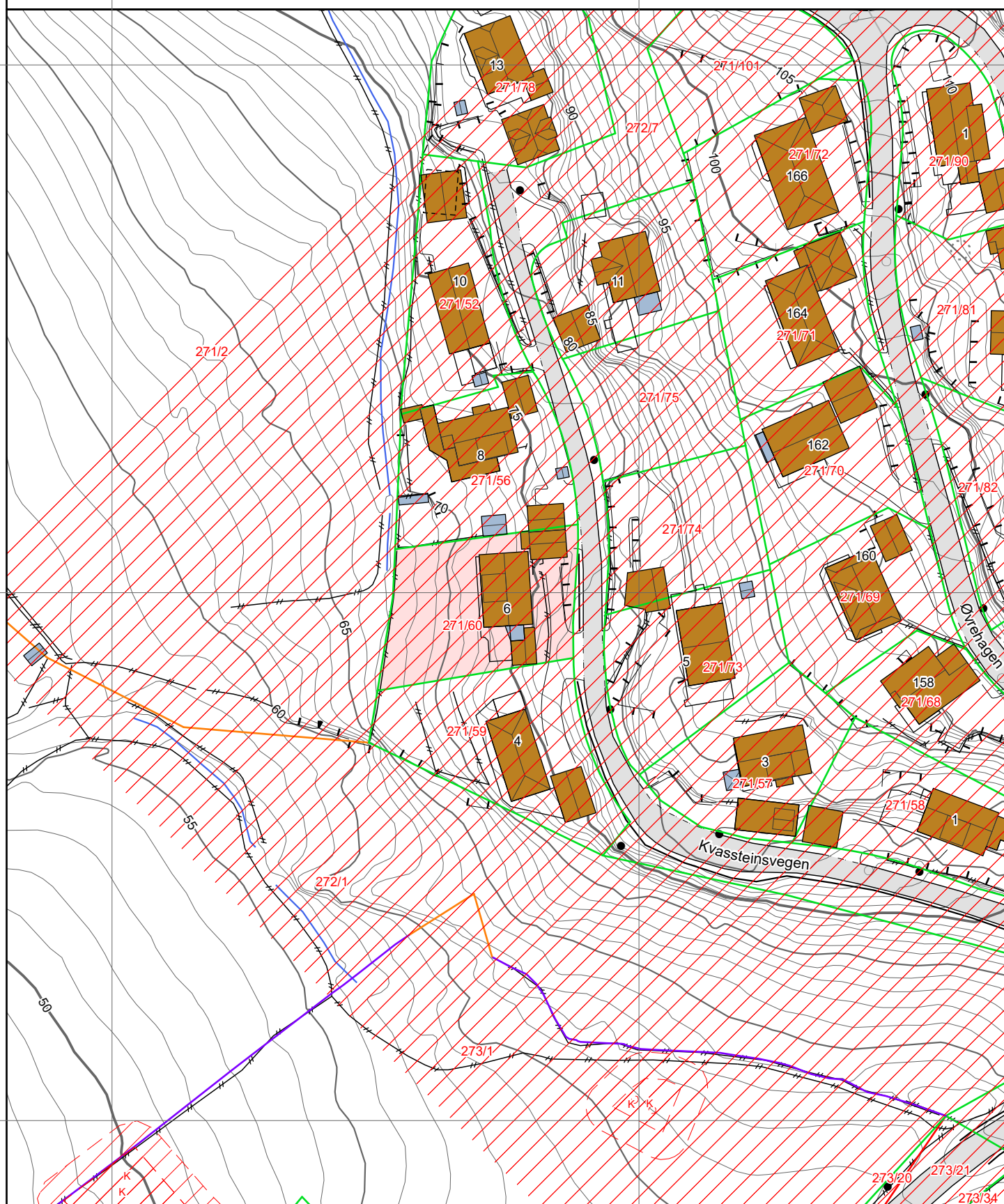
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/271/60/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 26.11.2025



0 25 50 m

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 26.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	271	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvassteinsvegen 6, 5580 ØLEN								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026		
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%3c3%b8resegner%202017.pdf		
Delarealer	Delareal	913 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	913 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Øvre hagen	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000-105
Navn	ØVREHAGEN BUSTADFELT
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	13.02.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1137/F%20F%20b8resegner-%20vrehagen.pdf
Delarealer	Delareal 28 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 885 m ²
	Formål Boliger



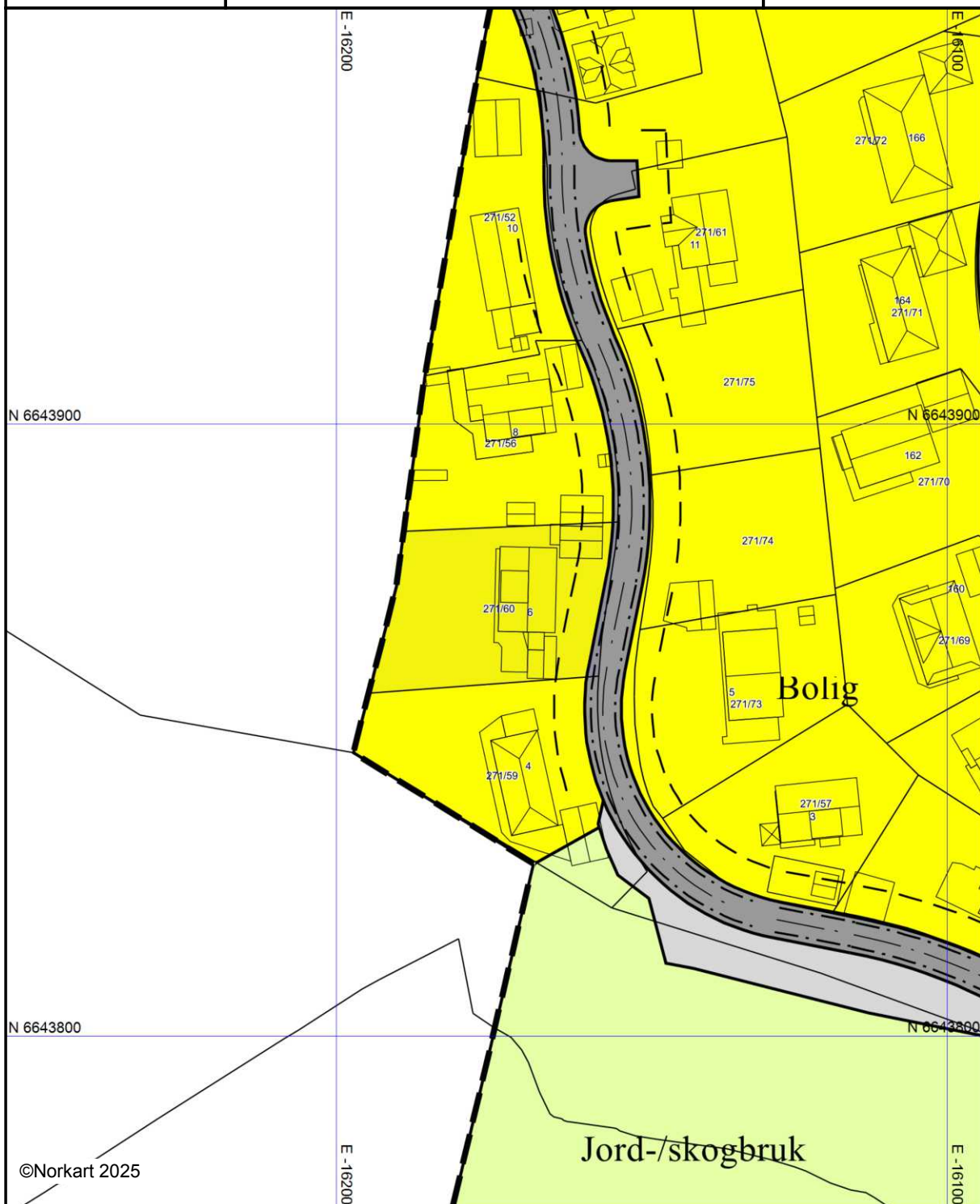
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 271/60
Adresse: Kvassteinsvegen 6
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000



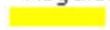
UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for bustader med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

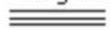
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

 Anna veggrunn

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

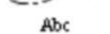
 Planen si avgrensning

 Formålsgrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Påskrift feltnavn



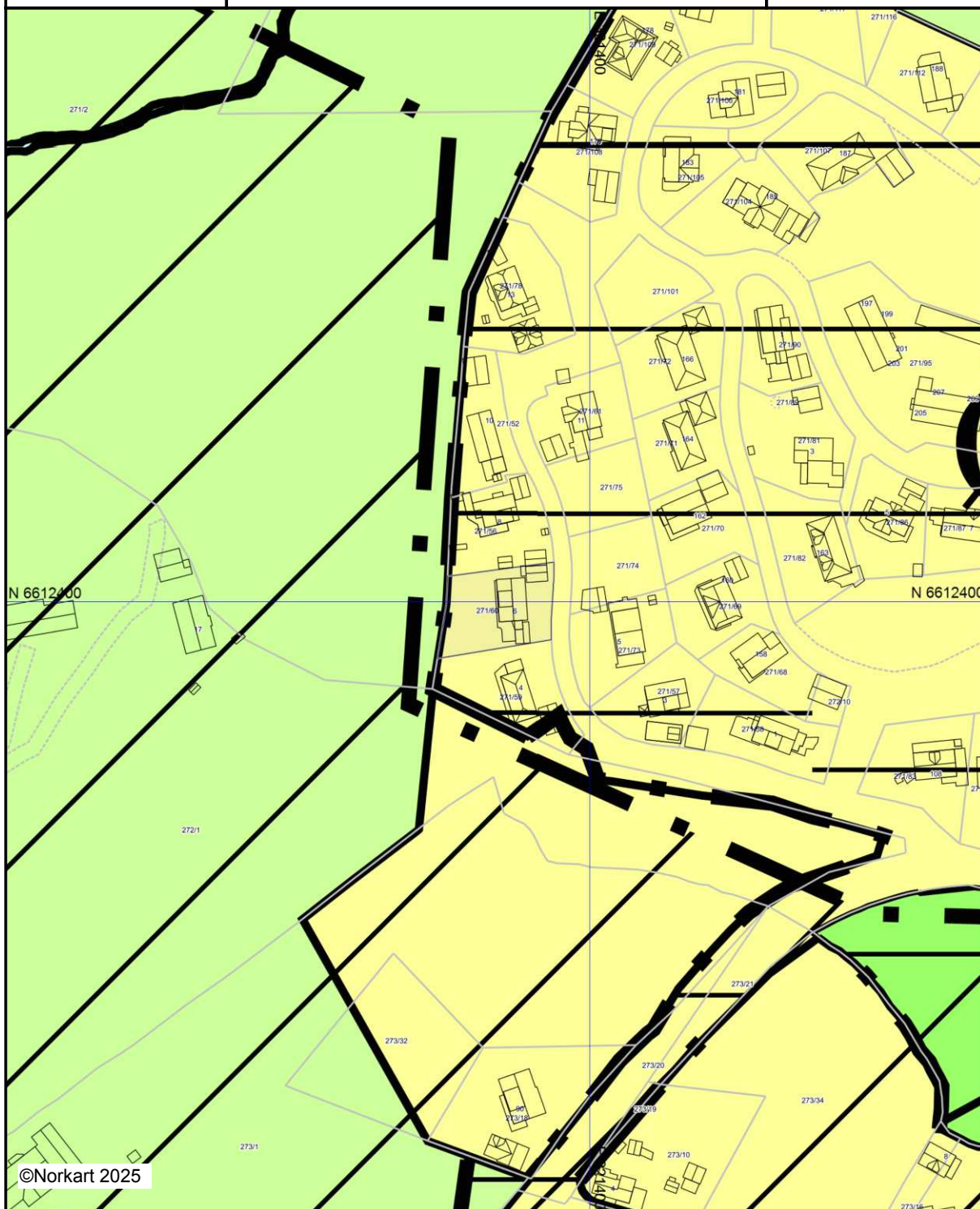
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 271/60
Adresse: Kvassteinsvegen 6
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

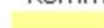


©Norkart 2025

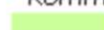
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

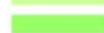
Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

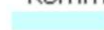
 Bustader - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Angitt omsynsone - omsyn landbruk

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

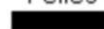
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

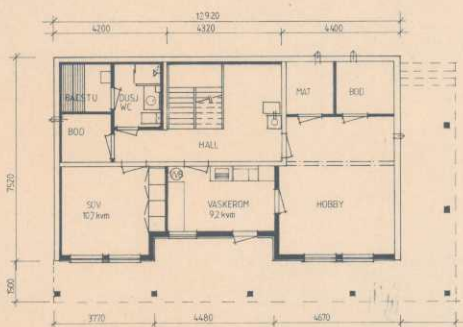
 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

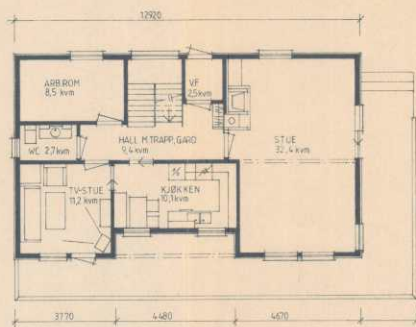
 Planområde

 Grense for arealmål

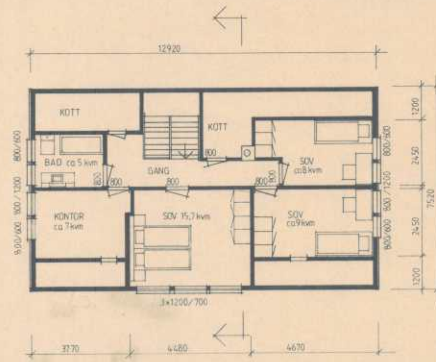
 Påskrift områdenamn



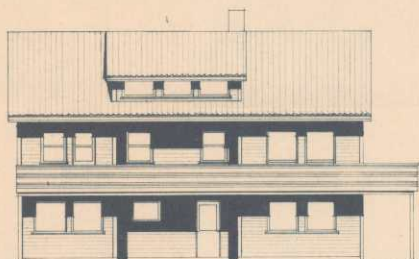
PLAN KJELLER



PLAN HOVED ETG.



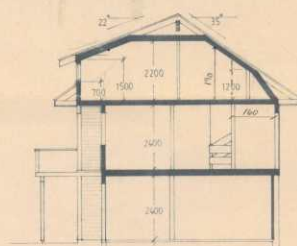
PLAN LOFT



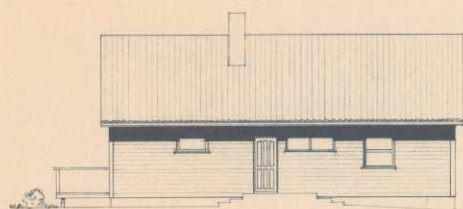
FASADE VEST



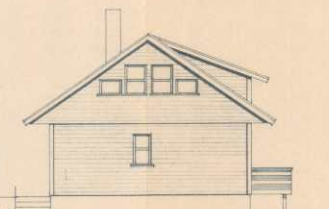
FASADE SØR



SNITT



FASADE AUST

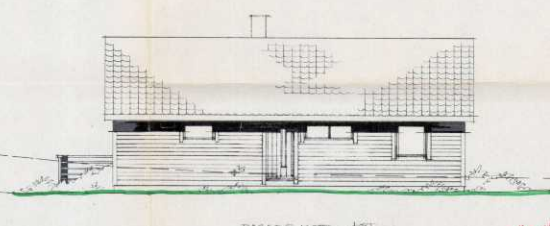
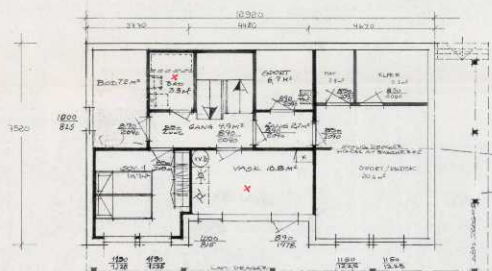
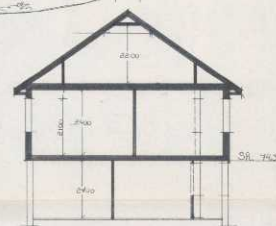
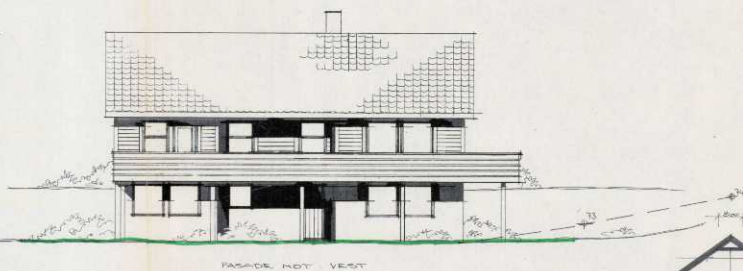
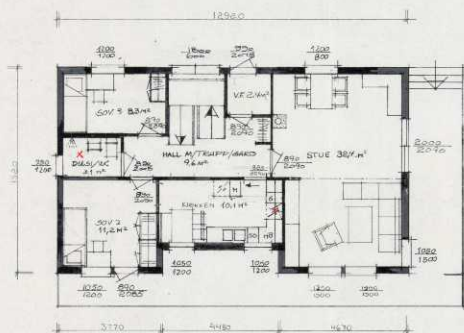


FASADE NORD

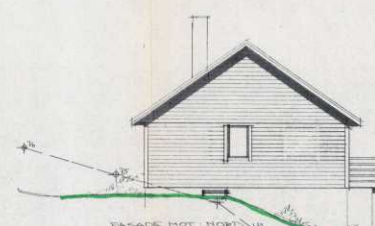
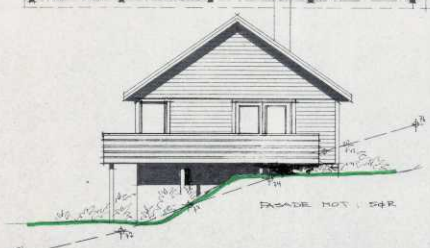
BYGGKONT. I ØLEN BYGGNINGSRÅD
Dato 13.3.84

John Birger Wold

10.01.84	ANVENDT LOFT	PÅBYGGET	ARK-ENDERET	1. HHT. SLIK. HUSET ER BYGGET
REV. DATO	REV.			
ENEBOLIG FOR LIV HERBERG OG JOHN BIRGER WOLD				
GNR. 71 BR. NR. 60 ØVREHAGEN ØLEN KOMMUNE				
dato 10.01.84		tegn JBW	tracert	målestokk 1:100
ingeniør JOHN BIRGER WOLD				5580 ølen
PLANER SNITT FASADER				2-00184



x = Vindkølning over tag eller mur,
afhængig af h.h. t. byggeskiveth.
høj. 4.7.12.



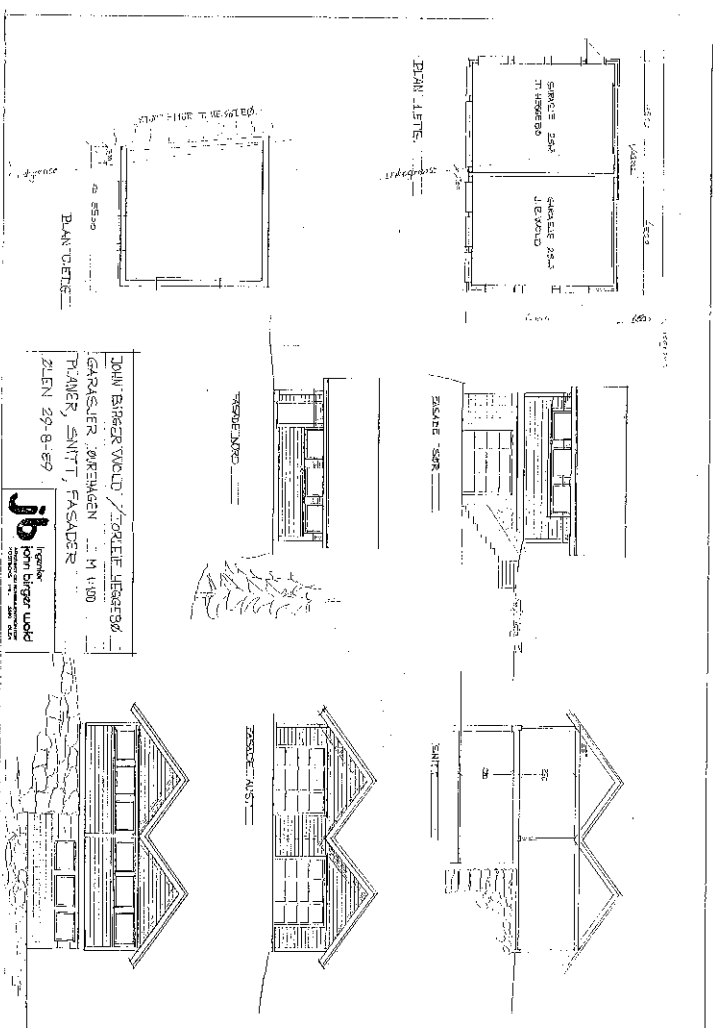
GOOKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 10.8.82

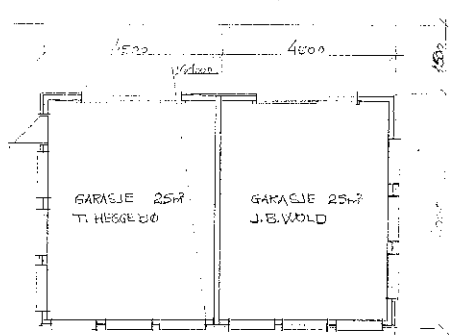
Anders Nielsen

LIGESIDIGT HV. KILDEBØR	
1.0	12.0
1.1	12.0
1.2	12.0
1.3	12.0
1.4	12.0
1.5	12.0
1.6	12.0
1.7	12.0
1.8	12.0
1.9	12.0
1.10	12.0
1.11	12.0
1.12	12.0
1.13	12.0
1.14	12.0
1.15	12.0
1.16	12.0
1.17	12.0
1.18	12.0
1.19	12.0
1.20	12.0

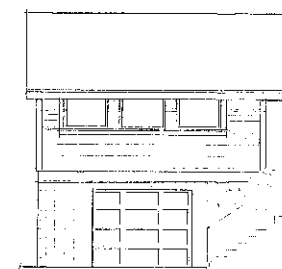
205

ENEBOG FOR		JOHN BURGER WOLD	
Block Watne		JØREHAGEN, ØLEN	
G. Block Watne og Block Watne Byggeselskab Block Watne Huse		450534	
1.100		15.82	
1.100		15.82	

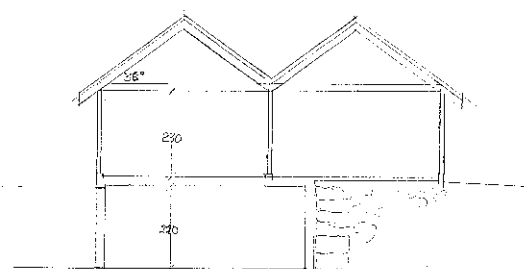




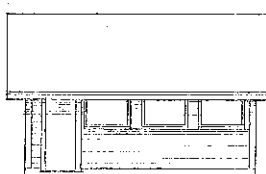
PLAN U.ETG.



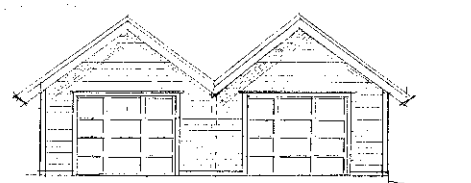
FASADE SØR



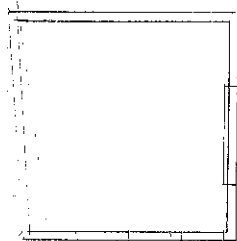
SNITT



FASADE NORD



FASADE ØST

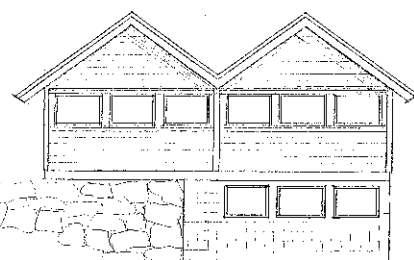


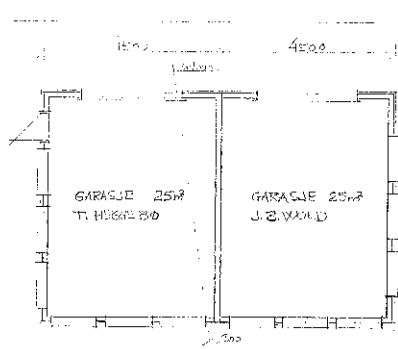
PLAN N.ETG.

JOHN BIRGER WOLD / TORLEIF HEGGEBO
GARASJER, ØREHAGEN M 1:100
PLANER, SNITT, FASADER
ØLEN 29-8-89

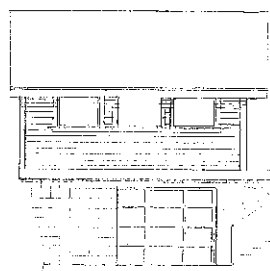


Ingeniør
John birger wold
ARKITEKT OG KONSULENTFIRMA
POSTBOKS 118 8550 ØLEN

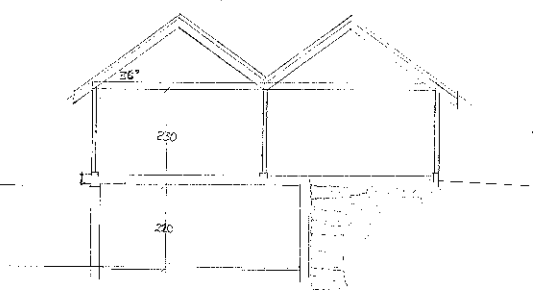




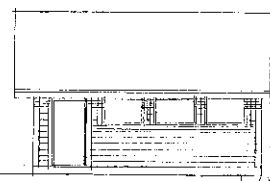
PLAN 1. ETG.



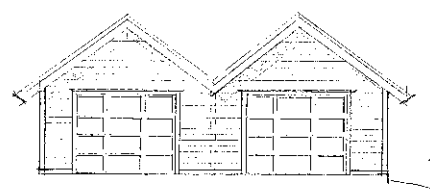
FASADE SØR



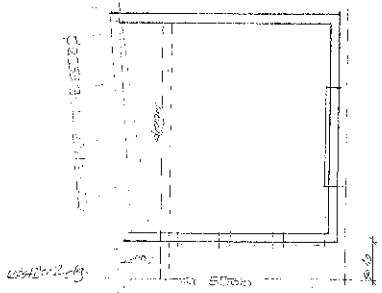
SNITT



FASADE NORD

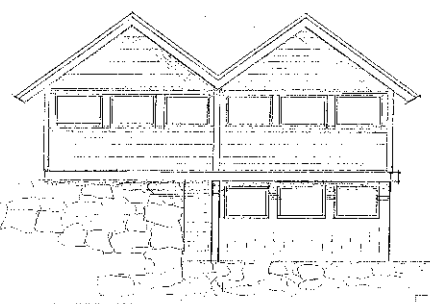


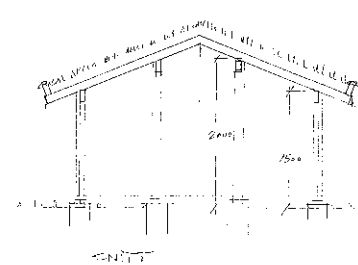
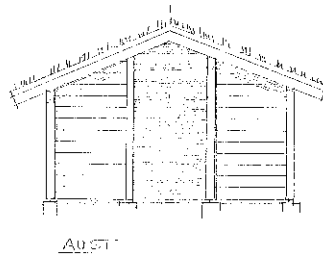
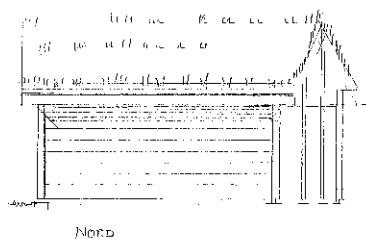
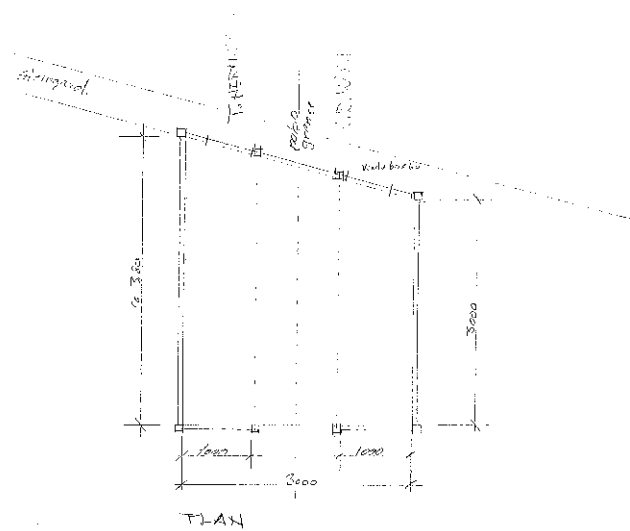
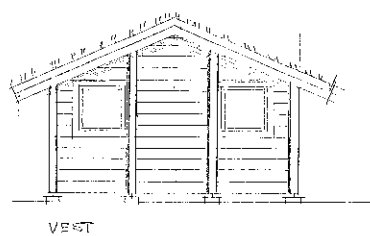
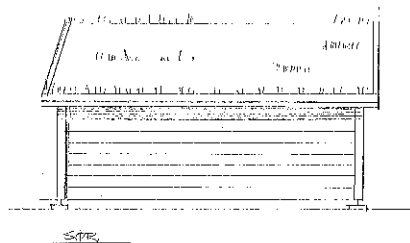
FASADE ØST



PLAN 2. ETG.

26/9-89
 9-5-90
 JOHN BIRGER WOLD / TORLEIF HEGGEBØ
 GARASJER, ØREHAGEN M 1:100
 PLANER, SNITT, FASADER
 ØLEN 29-8-89





Apr. 91 efter deleprojek
W. H. H. H.

REDSKAPS - HUS
 TERJE HERMANSEN / JOHN BERGENWOLD
 ØVREHAGEN, ØLEN
 PLAN, SNIT, FASADER M 1:50
 07.03.91 900



71/75

71/56

271/74

271/60

71/73

71/59

10 meter

Copyright © Norkart AS

Det tas forbehold om eventuelle feil i kartgrunnlaget



Kartportalen
nFonnakart.no

Målestokk 1:500

Utskriftsdato 28.12.2006

Karttype Grunnkart

JOHN BIRGER WOLD, ØVREHAGEN

5580 ØLEN. GNR 271, BNR 60 VINDAFJORD

NYBYGG HAGESTUE

SITUASJONSPLAN 30.12.2006



Gaute Widerøe Hennig

Dato: 12.08.2024

Kvassteinsvegen 6

Dokumentnummer: 24/2989-2

5580 ØLEN

Dykkar referanse:

Saksbehandlar: Aage Vee

Ferdigattest - gnr 271 bnr 60 - Kvassteinsvegen 6 - Søknad om ferdigattest

		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JplD: 24/18676		
Tiltakshavar Gaute Widerøe Hennig Kvassteinsvegen 6 5580 ØLEN				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Kvassteinsvegen 6	Gårdsnr. 271	Bruksnr. 60	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Frittstående hagestove og utviding altan				
Vedtaksdato 12.08.2024	Saksnr. 420/24			
Dato for søknad om ferdigattest:		6. august 2024		
Bygningen/tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det er gitt løyve for, jf. pbl § 20-4.				
Merknader Det er ikkje gitt opplysningar om at det er gjort endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Me føreset derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar gitt i løyvet.				
Stad Sandeid	Dato 12.08.2024	Underskrift Aage Vee <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter kommunen sitt gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Tal	Beløp
Ferdigattest	2570	1	2570
Totalt gebyr å betale			2570

Faktura blir ettersendt til tiltakshavar.

Du kan klaga på vedtaket

Som part i saka har du rett til å klaga på vedtaket. Du finn meir informasjon om klageretten på siste side.

Areal og forvaltning har behandla saka, jf. kommuneloven 13-1, sjette ledd. Det er eit administrativt vedtak, fatta etter gjeldande delegeringsreglement, vedtaksnr. 420/24.

Med helsing

Thomas Vestbø
Leiar areal og forvaltning

Aage Vee
rådgjevar byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakar:

Gaute Widerøe Hennig

Kvassteinsvegen 6

5580

ØLEN

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre veker frå den dagen du fekk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagd før fristen går ut. Dersom du klager så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid, bør du opplysa om datoen for når du fekk brevet. Dersom du klager for seint, kan me sjå bort frå klagen. Du kan søka om å få lengre klagefrist. Du må i så fall grunngi søknaden.
Innhald i klagen	Du må opplysa om kva vedtak du klagar på, grunnen til at du klagar, kva endringar du ønsker, og eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seia for vår vurdering av klagen. Klagen må vera underskriven.
Kven sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@vindafjord.kommune.no eller i brev til Vindafjord kommune, Areal og forvaltning, Rådhusplassen 1, 5580 Ølen. Dersom vedtaket vårt ikkje vert endra som følge av klagen, sender me klagen til klageinstansen for endeleg vedtak.
Klageinstans	Statsforvaltaren er klageinstans i nokon saker, og kommunen sitt formannskap eller klageutval i andre saker. Dersom saken går til ein klageinstans, vil du få konkret beskjed om kva instans det er.
Rett til å sjå dokumenta og til å krevja rettleiing	Med nokon unntak har du rett til å sjå dokumenta i saken. Reglane om dette finn du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for rettleiing, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmare rettleiing om retten til å klaga, om framgangsmåten og om saksgangen elles.
Kostnadene med klagesaka	Dersom vedtaket blir endra til din fordel, kan du ha krav på å få dekkja større kostnadar som har vore nødvendige for å få endra vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Dersom det trengst, vil klageinstansen orientera deg om retten til å krevja å få dekket saksomkostningar. Eventuelt krav om dekning av saksomkostningar må fremmast innan tre veker etter at det nye vedtaket blei gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du meiner at du er urettferdig behandla av den offentlege forvaltninga, kan du senda inn ein klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikkje endra vedtaket, men kan gi sin vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har behandla saken, og om det er gjort feil eller noko er forsømt. Dette gjeld ikkje i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringa). Då kan du ikkje seinare få saka di inn for Sivilombudsmannen.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Kvassteinsvegen 6, 5580 Ølen
Gnr. 271, Bnr. 60, Vindafjord kommune.

Oppdragsnummer:

314251005

Meglerforetak:

PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler:

Elisabeth Marvik

Telefon / Mobil:

52 72 11 00 / 922 85 381

E-post:

elisabeth.marvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-