DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Årvikvegen 164

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Årvikvegen 164, 6750 STADLANDET
STAD kommune
gnr. 235, bnr. 13

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21134-1433 **Eiendomsverdi ref nr:** SF4155

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Høgstøyl

NTC
NORDFJORD TAKST & CONSULTING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn.
Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.
NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



Rapportansvarlig

Christian Høgstøyl

christian@nordfjordtakst.no

478 58 562

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1956, Boligen ligger i landlige omgivelser i Årvika i Stad kommune

Boligen ligger sørvendt på opparbeidet eiet tomt.
Boligen er oppført etter datidens forskrifter/krav. Dagens forskrifter er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Det må derfor påpekes et generelt avvik i forhold til dagens krav.
Boligen har gjennomgående normal elde og slitasje med tanke på alder, men har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

De avvik fra normaltilstanden som er nevnt i rapporten skyldes i hovedsak normal elde/slitasje og noe manglende vedlikehold. Det er satt kostnadsestimat på alle tilstandsgrad 3 og enkelte tilstandsgrad 2. Kostnadsestimatet er en skjønnmessig sum satt til utbedringer eller ytterligere undersøkelser av bygningsdelen. Det bemerkes at bygningsdelenes utbedringskostnad ikke er kalkulert, men en sum satt på bakgrunn av skjønn, og at utbedringskostnader vil kunne variere avhengig av utbedringsmetode og materialvalg.

Det bemerkes at tilleggsbygninger ikke er tilstandsvurdert, det er ikke beskrevet avvik og tiltak. Tilleggsbygg er kun enkelt besiktiget og enkelt beskrevet.
Bilder av avvik i rapporten er generelt lagt inn som eksempel på enkelte beskrevne avvik, det kan være ytterlige avvik som er beskrevet som det ikke er lagt inn bilder av i rapporten.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte bygningsdeler.
Rapporten må gjennomleses i sin helhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Lade

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

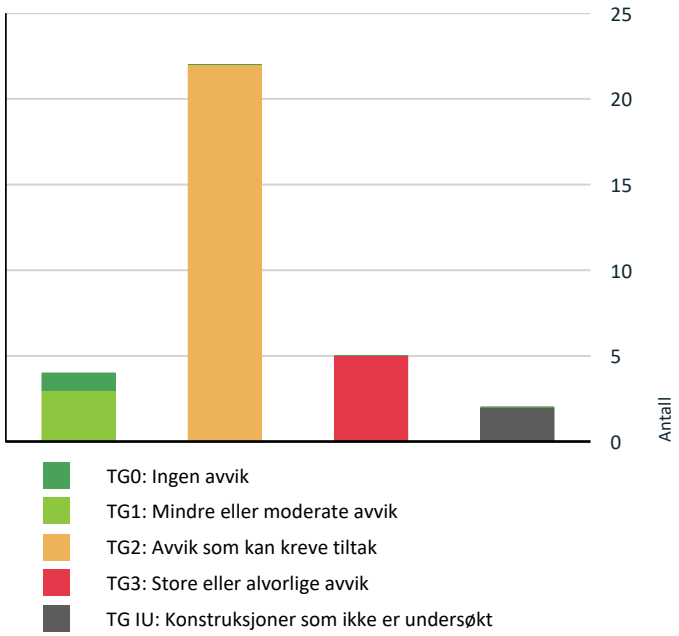
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

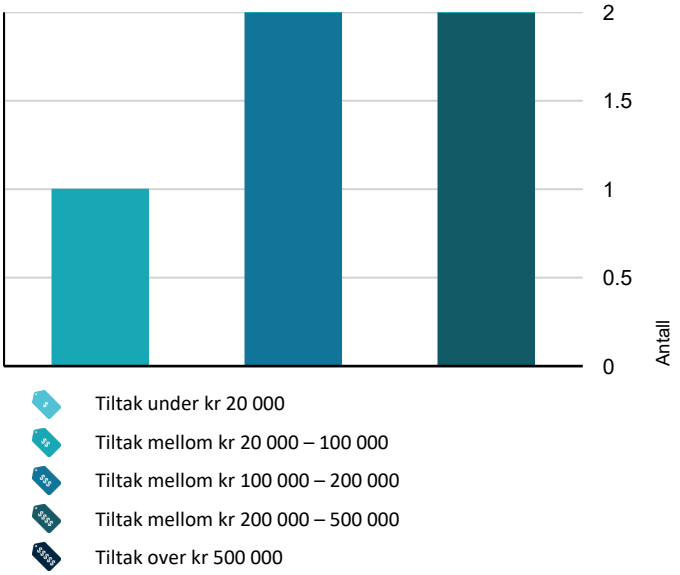
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlige fra alle fire sider.
Det mangler ildfast plate foran ildstedene i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget på nordsiden av boligen heller inn mot grunnmur. Dette medfører økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og eventuelle underliggende konstruksjoner.

Det er ikke registrert synlige skader som direkte kan knyttes til forholdet på befaringsdagen, men terrengutformingen vurderes som ugunstig med hensyn til fuktsikring.

TG3 er satt i henhold til NS 3600 på grunn av fall inn mot grunnmuren, noe som gir økt risiko for vanninntrenging mot bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det er ikke klemring på sluket, og utførelsen rundt sluket er ukjent (se bilde).
Det er målt motfall til sluk i rommet.
Det er ikke oppbrett på belegget på gulvet, og det er benyttet gulvlist i tre. Det er heller ikke utført tetting i skjøtene på baderomsplatene.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har betonggulv og mur-/betongvegger uten etablert tettesjikt. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom, men var vanlig for byggeperioden. Det er eldre sluk i støpejern, og det er ikke dokumentert fuktsikring eller oppbygning av gulv.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell Gå til side

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

Det er registrert sprekker i gulvet og rust på støpejernsluket.

Rommet har ikke tett sjikt, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er enkelte knekte taksten.

- Det er registrert enkelte knekte takstein på hovedtaket.
- Det er observert rust og lakkavskalling på stålplatetekking på tilbygget del.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Nedløpsrør for takrenner er avsluttet over bakken og er ikke tilkoblet rør som leder vannet bort fra grunnmuren. Dette medfører at vann fra taket kan renne ned langs grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner for tilbygget er over halvparten av dens forventete levealder.

Det ble registrert avskalling av lakk på pipehatt. Pipehatten er ikke heldekkende for hele pipetoppen, noe som gir økt eksponering for vær og fukt.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved stikkprøver på utvalgte steder ble det registrert manglende musbånd og begrenset lufting mellom kledning og grunnmur. Dette kan øke risikoen for skadedyr og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og montere musbånd der dette mangler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Yttertaket har nedbøying.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert mindre nedbøying på taksperrer mot sør.

- Synlige spor etter skadedyr, som borebiller eller lignende, er observert.

- Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling på ulike steder i undertak og taksperrer, med varierende resultater. Ved fuktskjolder ved pipen er det målt forhøyede verdier enkelte steder. Stikkprøvene er utført på tilgjengelige områder fra kaldloftet.

- Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipehatt. Fuktskadene fremstår som misfarging i undertak/tilstøtende konstruksjon. Fuktmålinger indikerer forhøyede verdier enkelte steder, noe som tyder på at konstruksjonen ikke er fullstendig uttørket. Det er opplyst at det er utført vedlikeholdsarbeider i 2023, herunder utbedring av beslag rundt pipehatt. Det kan ikke verifiseres om registrerte fuktskjolder stammer fra tidligere lekkasje som er utbedret, eller om det fortsatt foregår fuktinntrengning.

- Synlig misfarging og fuktskjolder på taktro.

- Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Stikkprøver med fuktmåling er utført på tilgjengelige steder fra kaldloftet, blant annet ved undertak, taksperrer og rundt pipehatt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vindu mot sør i stue fremstår som værslitt.

Nytt vindu i kjeller mangler innvendige foringer.

Ett vindu i kjeller er punktert. Vinduer fra byggeår i kjeller vurderes som klare for utskifting.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

1. etasje:
- Malt balkongdør er værslitt i nedre del av dørbladet, og det er sprekker i dørterskelen (se bilde).
- Ytterdøren har lakkslitasje.

Kjeller:
- Dørterskelen for kjellerdøren ligger under og i kontakt med terrenget, som fører til økt fuktpåkjenning for karmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Terrassebord og trevirke har behov for overflatebehandling.
- Understøttene for verandaen ligger tett mot terreng, noe som fører til økt fuktopptak i endeveden på stolpene.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrappen har mindre sprekker og avskalling av maling.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflatene bærer preg av alder og normal bruksslitasje, samt stedvis varierende utførelseskvalitet. Det registreres flere kosmetiske avvik og enkelte utførelsesmessige mangler, særlig knyttet til avslutninger og underlag.

2. etasje:
Stedvis skadet og bølgete tapet, samt uferdig overgang rundt vinduer.

1. etasje:
Varierende alder på overflater. Stedvis bølger i belegg og tapet på vegger, samt manglende avslutning på tapet rundt vinduer. Se bilder.

Kjeller:
Skadet belegg i gang ved dør.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i gulvet.

Det er observert synlig isolasjon av ekspandert polystyren i etasjeskillet, sett fra kjeller. Isolasjonen fremstår ubeskyttet uten brannhemmende kledning eller tildekking.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert saltutslag på vegger og gulv, noe som tyder på fuktgjennomgang i konstruksjonen.

Dette indikerer at kjellerkonstruksjonen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt fra grunnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Trappen har noe malingavskalling på overflaten og knirker.
Trapp til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Flere dørklinker mangler fjæring, og det er noe slitasje på dørene som følge av alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Det er ikke registrert veggventiler eller ventiler i vinduer på rom i 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret (1956), og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Dreneringsløsninger fra denne perioden har normalt begrenset levetid og funksjon etter dagens standard.

Boligen er oppført i skrånende terreng, hvor deler av grunnmuren står mot terreng. Dette medfører økt fuktbelastning, særlig fra høyereliggende terreng på baksiden.

Det er registrert saltutslag på murvegger og gulv i kjeller, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonene og er et tydelig tegn på manglende eller utilstrekkelig drenerende effekt.

Terrengfallet rundt bygget er stedvis ugunstig, og det er ikke synlig etablert tilstrekkelige tiltak for bortledning av overflatevann.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert svelling i underkant av benkeplaten ved vaskekum og oppvaskmaskin.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

  - Kjellertrappen har ikke rekkverk.
  - Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.
  - Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (jordskred_flomskred, snoskred

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Opplyst av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Vedlikehold	Opplysninger fra kontaktperson: Skiftet bordkledning, isolasjon, 10 stk nye vinduer takrenner og nedløp, vindskier/dekkbord og stålbeslag på tak. Grunning påført materialer før kjøp. Malingsarbeidet utfdørt våren 2024.
2026	Vedlikehold	Skiftet vindu i bod kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av skifertakstein på hoveddelen og stål/aluminiumsplater på tilbygget del. Taket på boligen er fra byggeåret, mens taket på tilbygget del er fra byggeåret for tilbygget, ca. 1988. Taket er inspisert fra taknivå med drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

- Det er registrert enkelte knekte takstein på hovedtaket.
- Det er observert rust og lakkavskalling på stålplatetekking på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør foretas utskifting av knekte takstein for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning på sikt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Eldre boliger med skifertak må påregnes jevnlig ettersyn og lokale utskiftninger, men som oftest er det undertaket som trenger utbedring. Spiker ruster/svikter og steiner faller ned, lokale lekkasjer kan gjøre skade på taktro og underliggende rom. Det anbefales i dag et bærende undertak med asfalt underlagsbelegg. Er et eldre skifertak festet rett på takbordene, bør man legge lekter og sløyfer ved rehabilitering. Da får man god lufting som forhindrer kondens og fuktskader. En annen positiv effekt med luftingen er at temperaturen på taket øker, slik at snøen lettere sklir ned.

Tilstandsrapport



Oversikt tak



Oversikt tak



Knekt skiferstein, provisorisk erstattet med beslag.



Knekt skiferstein, provisorisk erstattet med beslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert metall.
Wakaflexbelsag rundt gjennomføring av pipe, pipehatt av lakkert metall.

Kontaktperson opplyser at det er skiftet takrenner og nedløpsør på boligen i år 2023, samt beslag på møne og vindskier. Takrenner og nedløp på tilbygget er fra byggeåret ca år 1988

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør for takrenner er avsluttet over bakken og er ikke tilkoblet rør som leder vannet bort fra grunnmuren. Dette medfører at vann fra taket kan renne ned langs grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner for tilbygget er over halvparten av dens forventete levealder.

Det ble registrert avskalling av lakk på pipehatt. Pipehatten er ikke heldekkende for hele pipetoppen, noe som gir økt eksponering for vær og fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløpsrør bør tilkobles rør som leder vannet bort fra grunnmuren for å unngå økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner og nedløp på tilbygget bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes som del av en fremtidig vedlikeholdsplan, da over halvparten av forventet brukstid er passert og sannsynligheten for svikt og lekkasjer øker med alderen.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men dette anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Ved evt montering av snøfangere må man gjøre en vurdering av om takkonstruksjonen er dimensjonert for en tyngre snølast.

Det anbefales overflatebehandling eller utskifting av pipehatt, samt vurdering av heldekkende løsning.

Tilstandsrapport



Det ble registrert avskalling av lakk på pipehatt. Pipehatten er ikke heldekkende for hele pipetoppen, noe som gir økt eksponering for vær og fukt.



Nedløpsrør er ikke tilkoblet rør i bakken som leder vann bort fra grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1956 med tilbygg fra 1988. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk. Bordkledning på hoveddel er skiftet i 2023, mens tilbygget har kledning fra byggeår, men fremstår vedlikeholdt.

Opplysninger er gitt av kontaktperson.

Veggkonstruksjonen er utvendig inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved stikkprøver på utvalgte steder ble det registrert manglende musbånd og begrenset lufting mellom kledning og grunnmur. Dette kan øke risikoen for skadedyr og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting og montere musbånd der dette mangler.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er inspisert fra kaldloftet, med tilkomst via luke i gang.
Deler av takkonstruksjonen er kledd igjen i skråhimling, og er derfor inspisert fra undersiden.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Yttertaket har nedbøying.

Tilstandsrapport

- Det er registrert mindre nedbøying på taksperrer mot sør.

- Synlige spor etter skadedyr, som borebiller eller lignende, er observert.

- Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling på ulike steder i undertak og taksperrer, med varierende resultater. Ved fuktskjolder ved pipen er det målt forhøyede verdier enkelte steder. Stikkprøvene er utført på tilgjengelige områder fra kaldloftet.

- Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipehatt. Fuktskadene fremstår som misfarging i undertak/tilstøtende konstruksjon. Fuktmålinger indikerer forhøyede verdier enkelte steder, noe som tyder på at konstruksjonen ikke er fullstendig uttørket. Det er opplyst at det er utført vedlikeholdsarbeider i 2023, herunder utbedring av beslag rundt pipehatt. Det kan ikke verifiseres om registrerte fuktskjolder stammer fra tidligere lekkasje som er utbedret, eller om det fortsatt foregår fuktinntrengning.

- Synlig misfarging og fuktskjolder på taktro.

- Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Stikkprøver med fuktmåling er utført på tilgjengelige steder fra kaldloftet, blant annet ved undertak, taksperrer og rundt pipehatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av nedbøyning, fuktskjolder og skadedyrangrep i takkonstruksjonen.

Lokal utbedring av skader og forbedring av ventilasjon bør utføres for å redusere risiko for videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen.

Dersom skadedyrangrep bekreftes, må tiltak mot skadedyr iverksettes for å hindre ytterligere skade på trekonstruksjonene.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og tilstand i konstruksjonen. Eventuelle utettheter må utbedres, og fuktskadede materialer må tørkes ut og eventuelt skiftes. Det bør også kontrolleres at beslag og gjennomføring ved pipehatt er utført tett og varig.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, svekkelse av bærende konstruksjoner og ytterligere skader fra skadedyr.



Stikkprøver med fuktmåling i taktro, målingen viser forhøyede målinger i enkelte områder.



Stikkprøve fuktmåling i takperre.



Det er registrert synlig nedbøying på taksperrer for takoppløft på vestsiden.



Spor etter borebiller

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer:

2. etasje:
PVC-vinduer med tolags glass fra 2014 og 2023.
PVC-vindu på kaldt loft.

1. etasje:
PVC-vindu med tolags glass fra 2023.
Trevinduer med tolags glass fra 1994 mot sør i stue.
Trevindu med tolags glass mot sør, ukjent alder, antatt fra 2004.
Vindu i gang og bad fra 1988, tolags trevindu.

Vinduer kjeller:
Tolags trevindu i bod fra 1987.
Trevindu med koblet glass i soverom fra byggeår.
PVC-vindu med tolags glass i bod fra 2026.
Trevindu med koblet glass mot øst, fra byggeår.

Alder på vinduer er hentet fra produksjonsår på produkt og opplysninger gitt av kontaktperson på befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu mot sør i stue fremstår som værslitt.

Nytt vindu i kjeller mangler innvendige foringer.

Ett vindu i kjeller er punktert. Vinduer fra byggeår i kjeller vurderes som klare for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitt vindu mot sør i stue bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader.

Nytt vindu i kjeller bør få montert innvendige foringer for å sikre korrekt avslutning og unngå trekk, varmetap og potensielle fuktskader i veggkonstruksjonen.

Vinduer fra byggeår i kjeller bør vurderes for utskifting, da de har begrenset isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og råteskader.
Punktert vindu i kjeller bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre kondens og fuktskader.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Rustet på metallde på vindu, gang mot øst



Værslitt og vindu med påbegynnende råteskade. er klart for utskfitng.



Malingavskaling og mindre sprekker i trevirke på vindukarm mot vest

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører

1. etasje:
- Malt balkongdør i tre fra 1994.
- Lakkert ytterdør med strukturglass.

Kjellerdør:
- Malt kjellerdør, fra år 2005.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

1. etasje:
- Malt balkongdør er værslitt i nedre del av dørbladet, og det er sprekker i dørterskelen (se bilde).
- Ytterdøren har lakkslitasje.

Kjeller:
- Dørterskelen for kjellerdøren ligger under og i kontakt med terrenget, som fører til økt fuktpåkjenning for karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det må foretas lokal utbedring.

Dørterskelen til kjellerdøren bør heves eller beskyttes mot direkte kontakt med terreng for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av treverket, redusert levetid og økt fare for fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



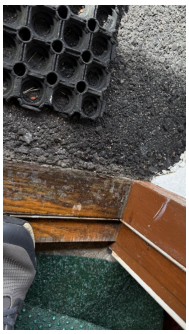
Lakkslitt hovedytterdør



Værslitt dørblad balkongdør til veranda fra stue 1 etasje. sprekker og påbegynnende svelling i nedre del av dørblad.



Sprekk i karm/dørterskel balkongdør stue 1 etas



Dørterskelen for kjellerdøren ligger under og i kontakt med terrenget, som fører til økt fuktpåkjenning for karmen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda:

Trekonstruksjon med rekkverk av tre og terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrassebord og trevirke har behov for overflatebehandling.
- Understøttene for verandaen ligger tett mot terreng, noe som fører til økt fuktopptak i endeveden på stolpene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

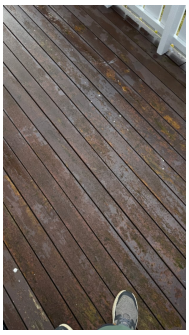
Terrassebord og trevirke bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forlenge levetiden.

Understøttene for verandaen bør sikres bedre klaring mot terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i endeveden på stolpene.
Manglende tiltak kan føre til redusert bæreevne og behov for omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Værslitt terrassebord



Understøtter står i direkte kontakt med terreng



Understøtter står i direkte kontakt med terreng

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt betongtrapp og platting ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrappen har mindre sprekker og avskalling av maling.

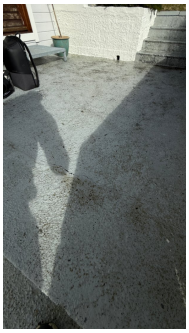
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene og malingavskallingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av betongen og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning.



Oversikt trapp. Påvist mindre riss/sprekker i overflate.



Oversikt platting. Riss/sprekke i overflate

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater

2. etasje:

Vegger: Malte plater og tapet
Gulv: Vegg-til-vegg-teppe, belegg og laminat
Himling: Malte plater.

1. etasje:
Vegger: Malte plater, tapet
Gulv: Laminat og belegg
Himling: Malte plater

Kjeller:
Vegger: betong/mur, malte plater
Gulv: Belegg og betong
Himling: åpen himling og malte plater.

Innredet rom i kjeller er soverom og er opplyst innredet på ca 1970 tallet.

Eier opplyser at overflater i stue og kjøkken ble pusset opp i 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene bærer preg av alder og normal bruksslitasje, samt stedvis varierende utførelseskvalitet. Det registreres flere kosmetiske avvik og enkelte utførelsesmessige mangler, særlig knyttet til avslutninger og underlag.

2. etasje:
Stedvis skadet og bølgete tapet, samt uferdig overgang rundt vinduer.

1. etasje:
Varierende alder på overflater. Stedvis bølger i belegg og tapet på vegger, samt manglende avslutning på tapet rundt vinduer. Se bilder.

Kjeller:
Skadet belegg i gang ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skadet og bølgete tapet, samt ferdigstille overgang og avslutning rundt vinduer for å sikre et tilfredsstillende resultat og hindre videre forringelse av overflatene.

Skadet belegg i kjeller bør repareres eller skiftes ut for å unngå ytterligere slitasje og mulig fuktopptak i underliggende konstruksjon.

Manglende utbedring kan føre til redusert estetisk standard, økt slitasje og i verste fall skade på underliggende bygningsdeler.

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert. Det vil da ofte tydeligere fremkomme slikt som slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige misfarginger. Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt og overflater ikke er nye.

Befaringen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen, med mindre det på befaringen er opplyst om skadede områder på overflater. Boligens overflater er av noe varierende alder og utførelse, deler er noe brukspreget, og vanlig oppussing bør påregnes, alt etter ønske og behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca. 5–12 mm høydeforskjell på gulv i stue, kjøkken, soverom og gang i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt ca. 5–10 mm høydeforskjell på gulv i soverom og gang i loftsetasjen over en lengde på ca. 2 meter.

Alle målinger er gjort som stikkprøver i de ulike rommene, og mindre avvik kan derfor forekomme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe knirk i gulvet.

Det er observert synlig isolasjon av ekspandert polystyren i etasjeskillet, sett fra kjeller. Isolasjonen fremstår ubeskyttet uten brannhemmende kledning eller tildekking.

Konsekvens/tiltak

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

Ubeskyttet plast/isopor isolasjon medfører økt brannrisiko, da materialet er brennbart og kan avgi giftige gasser ved brann, samt bidra til raskere brannspredning mellom etasjer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende brannbeskyttelse, eksempelvis ved montering av gipsplater eller annen godkjent kledning, utført i henhold til gjeldende forskriftskrav og av fagkyndig.



Synlig ubeskyttet isoporisolasjon i etasjeskillet, sett fra kjeller

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Ildsted på to av soverommene i 2. etasje, samt ildsted i stue og kjøkken i 1. etasje.
Alder på ildstedene er ukjent.

Kontaktperson opplyser at ved forrige branntilsyn/feiing fra kommune ble anbefalt pipefornying.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlige fra alle fire sider.
Det mangler ildfast plate foran ildstedene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen er av teglstein og er kledd inn på én eller flere sider. Det er ikke tillatt å kle inn pipevanger av teglstein, da alle fire sider skal være frie og synlige for inspeksjon og varmeavledning, i henhold til gjeldende forskrifter og brannteknisk krav. Innkledning kan hindre nødvendig kontroll av tilstand og utvikling av eventuelle sprekker eller lekkasjer i pipa, og det kan medføre økt brannrisiko. Det anbefales at innkledningen fjernes, slik at pipen blir tilgjengelig på alle sider.

Tiltak bør iverksettes for å redusere brannfare og sikre forskriftsmessig bruk.

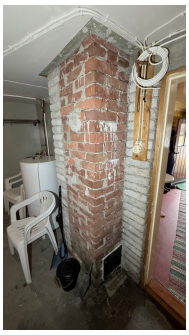
Kostnadsestimat gjelder pipefornying, estimatet vil variere avhengig av omfang og metode.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Pipe sett fra kaldloft



Pipe sett fra kjeller. Sotluke i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av vaskekjeller, bodareal og innredet soverom. Deler av kjelleren fremstår som uinnredet.

Gulv er utført i betong med overliggende belegg. Vegger består av betong/mur, dels med platekledning.

Det er ikke foretatt hulltaking, da konstruksjonsoppbygningen vurderes som kjent og tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er observert synlige saltutslag (utfellinger) på gulv og vegger i boder med eksponerte mur- og betongflater. Dette er et tegn på fukttransport gjennom konstruksjonen.

I egenerklæringsskjema opplyses det om tidligere vanninntrengning via gjennomføring for vanninntak i grunnmur. Det er opplyst at tiltak er utført for å redusere videre vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert saltutslag på vegger og gulv, noe som tyder på fuktgjennomgang i konstruksjonen.

Dette indikerer at kjellerkonstruksjonen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Påvist fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av materialer, redusert inneklimakvalitet og risiko for muggsoppdannelse, særlig i rom med innredning og organisk materiale.

Tilstandsrapport



Saltutslag på mur i bod



Oversikt rom under terreng, bod



Gjennomføring i vegg, der det er opplyst være tidligere vanninntregning.
Synlig isoporisolasjon på vegg, bør tildekkes eller fjernes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 1. til 2. etasje.

Det er også en malt tretrapp fra 1. etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har noe malingavskalling på overflaten og knirker.
Trapp til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold som maling og eventuell etterstramming av trappen for å utbedre malingavskalling og redusere knirkelyder.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og forringelse av trappens overflate og konstruksjon oppstå, noe som kan medføre økt risiko for skader og redusert brukskomfort.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.

I 2. etasje er det finérdører.

I 1. etasje er det finérdører samt skyvedører

I kjelleren er det finérdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere dørklinker mangler fjæring, og det er noe slitasje på dørene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dørklinker med manglende fjæring bør utbedres, og slitte dører bør vurderes overflatebehandlet eller skiftet ut.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon og levetid på dørene, samt svekket brukervennlighet.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Overflater:
Baderomsplater på vegg, belegg på gulv, himlingsplater i taket.

Oppvarming via varmekabler.
Plastsluk i gulv, lokalt fall rundt selve sluket. Det er målt motfall fra dør mot sluk, målt til ca. 10 mm høydeforskjell. Øvrig del av rommet har tilnærmet flatt gulv.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvklosett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke klemring på sluket, og utførelsen rundt sluket er ukjent (se bilde).
Det er målt motfall til sluk i rommet.
Det er ikke oppbrett på belegget på gulvet, og det er benyttet gulvlist i tre. Det er heller ikke utført tetting i skjøtene på baderomsplatene.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og utføre nødvendige tiltak rundt sluk, inkludert montering av klemring og korrekt oppbrett på gulvbelegg, samt tetting av skjøter på baderomsplater.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

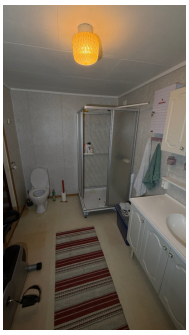
Kostnadsestimatet gjelder full renovering av bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

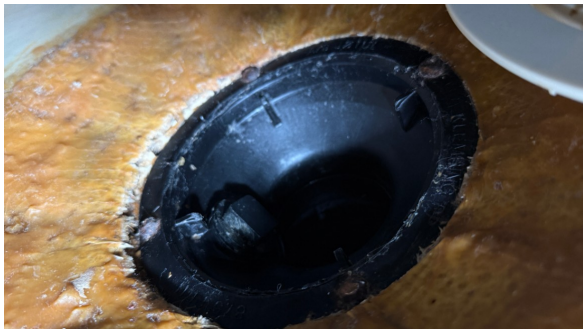
Tilstandsrapport



Oversikt bad



Oversikt bad



Ukjent og utett utførelse med tetting av belegg rundt sluk. Rustet skruer på klemring.

1 ETASJE > BAD

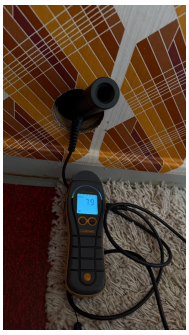
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-9%.

Definisjonen av de ulike nivåene/risiko ved fuktmåling er som følgende:
Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

Resultatet gjelder kun for måletidspunktet og innenfor begrenset område.
Til tross for normale måleverdier vurderes risiko for skjulte fuktskader som forhøyet, grunnet alder, utførelse og observerte svikt i tettesjikt.
Fuktmålingen endrer derfor ikke den samlede vurderingen av teknisk tilstand for våtrommet.



Fuktmåling

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Vaskekjelleren er utført med betonggulv og betongvegger. Rommet fremstår som enkelt utført og uoppvarmet, med vaskekar, synlige rørføringer og varmtvannsbereder. I gulvet er det eldre sluk av støpejern. Overflater og løsninger bærer preg av alder og enkel standard, og rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har betonggulv og mur-/betongvegger uten etablert tettesjikt. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom, men var vanlig for byggeperioden. Det er eldre sluk i støpejern, og det er ikke dokumentert fuktsikring eller oppbygning av gulv.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

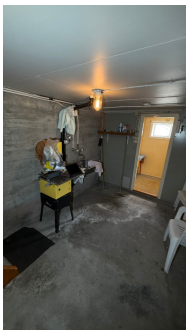
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan over tid gi skader på bygningsdeler og bidra til fuktproblematikk.

TG3 er satt på grunn av avvik fra dagens krav til fuktsikring i våtrom. Ved fortsatt bruk anbefales det å begrense vannpåvirkning og ha jevnlig tilsyn med sluk og rørføringer. Ved oppgradering eller endret bruk bør det etableres forskriftsmessig våtrom med tettesjikt, nytt sluk og tilfredsstillende fallforhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt vaskekjeller



Oversikt vaskekjeller



Støpejernsluk, rustskadet

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i rommet består av åpen mur konstruksjon, hulltaking er derfor ikke mulig eller nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Annet rom med sluk.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Epoxymaling på gulv, plater med tapet på vegg.

Servant og batteri på vegg. Støpejernsluk i gulvet.

Ventilering via åpningsvindu.

Oppvarming via ovn på vegg og varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert sprekker i gulvet og rust på støpejernsluket.

Rommet har ikke tett sjikt, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og sluk bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens krav, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt fare for vanninntrenging og påfølgende skader, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

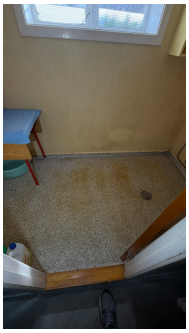
Tilstandsrapport



Oversikt rom



Oversikt sluk. Eldre støpejernsluk med rustskade.



Oversikt rom



Sprekke i epoxygulv

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Delevegg mellom rom er av mur konstruksjon, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er fra 1990-tallet, og det er ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert svelling i underkant av benkeplaten ved vaskekum og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres svelling i underkant av benkeplaten ved vaskekum og oppvaskmaskin for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på benkeplaten. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres og føre til behov for utskifting av benkeplaten.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken



Oversikt kjøkken



Oversikt kjøkken



Svelling i underkant av benkeplaten i området ved oppvaskmaskin og oppvaskkum

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er montert i kjellerbod. Kontaktperson opplyser at dette er skiftet i år 2026.

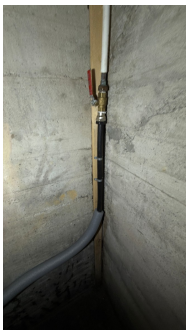
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av leirrør og plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert veggventiler eller ventiler i vinduer på rom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller ventiler i vinduer på rom i 2. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Vurdering av avvik:

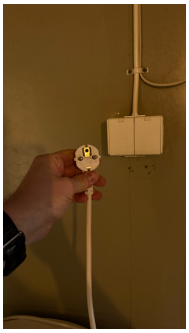
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.
Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg fra byggeår.

Elskap med skrusikringer i 2 etasje.

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

Inntak og sikringsskap

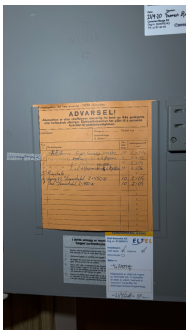
2. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er begrenset med opplysninger om el anlegget og det har ikke vært utført el kontroll siste 5 årene. Det anbefales derfor en utvidet el kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport





Oversikt elskap



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til NGU`s løsmassekart består byggegrunnen av Morenemateriale.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1956 og er plassert i skrånende terreng, med sokkel-/kjelleretasje delvis under terreng. Slike grunnforhold gir økt belastning på grunnmurer i form av tilsig av overflatevann og fukt fra omkringliggende terreng, særlig fra høyereliggende terreng på baksiden av bygget.

Det er ikke dokumentert utført drenering eller senere oppgradering av denne. Opprinnelig drenering fra byggeår må påregnes å ha begrenset funksjon i dag, både med hensyn til alder, materialbruk og utførelse etter datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret (1956), og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Dreneringsløsninger fra denne perioden har normalt begrenset levetid og funksjon etter dagens standard.

Boligen er oppført i skrånende terreng, hvor deler av grunnmuren står mot terreng. Dette medfører økt fuktbelastning, særlig fra høyereliggende terreng på baksiden.

Det er registrert saltutslag på murvegger og gulv i kjeller, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonene og er et tydelig tegn på manglende eller utilstrekkelig drenerende effekt.

Terrengfallet rundt bygget er stedvis ugunstig, og det er ikke synlig etablert tilstrekkelige tiltak for bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

Utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og gulv mot grunn, noe som kan føre til vedvarende fuktbelastning i kjeller, redusert brukskvalitet, samt risiko for utvikling av muggsopp og dårlig inneklima.

Over tid kan fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av materialer, avskalling av puss og overflater, samt økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å etablere ny drenering rundt boligen i henhold til dagens krav og byggeskikk, inkludert utvendig fuktsikring av grunnmur, kapillærbrytende lag, kontroll av takvannsavledning og terrengjustering med fall bort fra bygningen.

Tiltakene vil redusere fuktbelastningen og bedre forholdene i kjellerkonstruksjonene. Arbeidene bør prosjekteres og utføres av fagkyndige.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

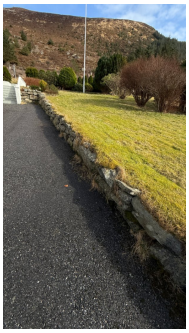
TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og støpt mur ved inngangsparti.



Støpt mur mot terreng ved inngangsparti



Natursteinsmur ved oppkjørsel

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget på nordsiden av boligen heller inn mot grunnmur. Dette medfører økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og eventuelle underliggende konstruksjoner.

Det er ikke registrert synlige skader som direkte kan knyttes til forholdet på befaringsdagen, men terrengutformingen vurderes som ugunstig med hensyn til fuktsikring.

TG3 er satt i henhold til NS 3600 på grunn av fall inn mot grunnmuren, noe som gir økt risiko for vanninntrenging mot bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør foretas terrengjusteringer som hindrer fall mot grunnmur på nordsiden av boligen, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i bygningsmassen.

Kostnadsestimatet gjelder mindre terrengjusteringer. Ved større tiltak må det påregnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget faller inn mot grunnuren

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1956. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Det er ukjent alder på utvendig vannledning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og ukjent alder.

Det var ikke opplyst om avvik ved forrige tømming i henhold til Norva24s tømmekalender.

Opplysninger fra kalender:
Siste tømming: 20.02.2025 kl. 19:09
Neste tømming: jan.–apr. 2027
Tanktype: slamavskiller
Tankvolum: 1,5 m³

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler forhold ved boligen som kan medføre fare for personskade, brann eller helseskade, og som derfor har betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurderingene er basert på stikkprøver, registreringer og visuelle vurderinger på stedet på befaringstidspunktet. Det gjøres ikke fullstendig kontroll av alle konstruksjoner og installasjoner. For eldre boliger er det normalt at det avdekkes avvik, da vurderingene i henhold til NS 3600 omhandler HMS-forhold vurdert opp mot dagens krav og sikkerhetsnivå, selv om bygget kan være oppført etter eldre regelverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Kjellertrappen har ikke rekkverk.
- Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.
- Eiendommen ligger i et skredutsatt område iht NVE aktsomhetskart (jordskred_flomskred, snoskred

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på kjellertrappen for å redusere risikoen for fall og personskade.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan medføre helserisiko for beboere.

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Bygninger på eiendommen

Lade



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1948

Kommentar
Opplyst av kontaktperson

Standard
Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har vedlikeholdsbehov

Beskrivelse
Bygningsbeskrivelse

Frittstående driftsbygning/uthus oppført i tradisjonell konstruksjon.

Fundamentering og grunnmur:
Bygningen er fundamentert på støpt betong grunnmur. Grunnmuren er delvis pusset.

Bæresystem og konstruksjon:
Konstruksjonen består av murverk i underetasje og trekonstruksjoner i overliggende etasje. Bæresystemet innvendig er utført med synlige tredragere, søyler og bjelkelag.

Yttervegger:
Yttervegger er utført med mur-/teglvegger i nedre del og stående trekledning i øvre del , samt plater i aluminium eller metall (bølgeblikk). Fasader er overflatebehandlet.

Dekker:
Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpt på grunn.

Tak:
Taktekking er utført med eternittplater. Dette er et materiale som inneholder asbest, og som var vanlig benyttet i eldre bygg. Materialet anses som helsemessig ufarlig så lenge det er i god stand og ikke bearbeides. Ved fremtidig vedlikehold, reparasjon eller utskifting må arbeid utføres i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer.

Vinduer og dører:
Vinduer er av eldre type med malte karmer. Dører er enkle tredører.

Innvendige forhold:
Underetasjen består av rom med støpt gulv og murvegger, tilpasset verksted-/lagerbruk. Overetasjen er uinnredet og benyttes som lager, med synlig trekonstruksjon og kledning.

Tilbygg:
Det er oppført et sylinderformet tilbygg (silo) i trekonstruksjon med stående kledning.

Tekniske installasjoner:
Bygningen har enkle elektriske installasjoner.

Kontaktperson opplyser følgende vedlikehold:

Hele bordkledning var nytt I 2010 til impregnerte materialer og gulvet var skiftet I 2005. Endevegger er av aluminium eller stål, og var skiftet ca år 1990.

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



Garasje



Anvendelse
Garasje/lagring

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold
Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Konstruksjon og materialer:
Garasjen er oppført med bindingsverk i tre. Yttervegger er kledd med stående og liggende trekledning og bølgeblikk plater.

Taktekking er utført med eternittplater. Dette er et materiale som inneholder asbest, og som var vanlig benyttet i eldre bygg. Materialet anses som helsemessig ufarlig så lenge det er i god stand og ikke bearbeides. Ved fremtidig vedlikehold, reparasjon eller utskifting må arbeid utføres i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer.

Fundamentering:
Bygget står på betongplate.

Innvendige forhold:
Garasjen er uisolert med synlige trekonstruksjoner. Gulv består av betong/grus. Innvendig overflate er i hovedsak ubehandlet trepanel.

Dører/porter:
Garasjen har enkel vippeport portåpning i front. I tillegg er det luke/dør i sidevegg.

Installasjoner:
Det er installert enkelt elektrisk anlegg.

Opplysninger fra kontaktperson:
I garasje er der nedsenket arbeidsrom eller smøregrav.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Våningshus: 3 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 6 Soverom, Bad, 3 Bod, Vaskerom, Annet rom med sluk

Andre bygg: Lade, Garasje
Bruksareal andre bygg: 115 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 000 000**

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er basert på tilgjengelig omsetningsstatistikk fra Eiendomsverdi, sammenlignbare salg i området samt eiendommens beliggenhet, størrelse og bygningsmessige tilstand.

Eiendommen er et nedlagt småbruk på ca. 9,1 dekar med bolig fra 1956, samt eldre lade og garasje. Eiendomstypen avviker fra ordinære eneboliger ved at den inkluderer tilleggsareal og sekundær bygningsmasse, noe som gir økt usikkerhet ved direkte sammenligning mot rene boligsalg.

Omsetningsstatistikken for området (2023–2026) viser et begrenset antall salg og stor variasjon i prisnivå. Gjennomsnittlig salgssum for eneboliger ligger rundt kr 1 508 500, med et spenn fra ca. kr 230 000 til kr 3 000 000 .

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris er beregnet til ca. kr 10 700, mens gjennomsnittlig prisantydning ligger rundt kr 11 700 per m² . Statistikken viser videre at ca. 83 % av boligene selges under prisantydning, med et gjennomsnittlig avvik på ca. -15 %, noe som indikerer et kjøperpreget marked .

For boliger i størrelsesorden ca. 100–150 m², som anses mest sammenlignbart, ligger kvadratmeterprisene hovedsakelig i intervallet ca. kr 9 000 – 12 000 . Dette gir et relevant sammenligningsgrunnlag for verdifastsettelsen av boligen isolert sett.

Boligen fremstår som vedlikeholdt, men med et påregnelig vedlikeholds- og moderniseringsbehov, noe som trekker verdien ned sammenlignet med oppgraderte boliger. Samtidig vil eiendommens størrelse (9,1 daa), landlige beliggenhet og tilhørende driftsbygning kunne gi en merverdi for en begrenset kjøpergruppe, men ikke nødvendigvis fullt utslag i markedspris.

Samlet sett vurderes eiendommen å ligge noe over gjennomsnittlig nivå for ordinære boliger i området, men under nivået for oppgraderte og mer moderne eiendommer. Verdifastsettelsen balanserer boligens tilstand opp mot eiendommens størrelse og brukspotensial.

Den skjønnsmessige markedsverdien er etter dette satt til kr 2 000 000.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestkappvegen 2669 ,6750 STADLANDET			09-11-2023	2 900 000	**2 910 000**		2 910 000	**35 060**
	83 m²	1938	3 sov						
2	Honningsvågvegen 322 ,6750 STADLANDET			31-03-2025	1 850 000	**1 650 000**		1 650 000	**13 200**
	120 m²	1940	2 sov						
3	Eltvikevegen 591 ,6750 STADLANDET			20-10-2025	1 500 000	**1 460 000**		1 460 000	**10 657**
	120 m²	1926	3 sov						
4	Eltvikevegen 603 ,6750 STADLANDET			27-07-2023	1 500 000	**1 150 000**		1 150 000	**10 360**
	111 m²	1957	4 sov						
5	Honningsvågvegen 445 ,6750 STADLANDET			10-10-2023	1 750 000	**1 450 000**		1 450 000	**9 932**
	146 m²	1982	5 sov						
6	Honningsvågvegen 408 ,6750 STADLANDET			22-01-2020	1 480 000	**1 750 000**		1 750 000	**9 358**
	187 m²	1930	6 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte eierkostnader til offentlige avgifter, forsikring og vedlikehold. Det er ikke fremlagt årlige eierkostnader. Stipulerte eierkostnader settes basert på skjønn.	Kr.		50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 730 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**2 650 000**

Lade

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	620 000
Sum teknisk verdi - Lade	Kr.		**430 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 230 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Kommentar
Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Markedstilpasningen/attraktivitet fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt området er, eksempelvis nærheten til sentrum, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

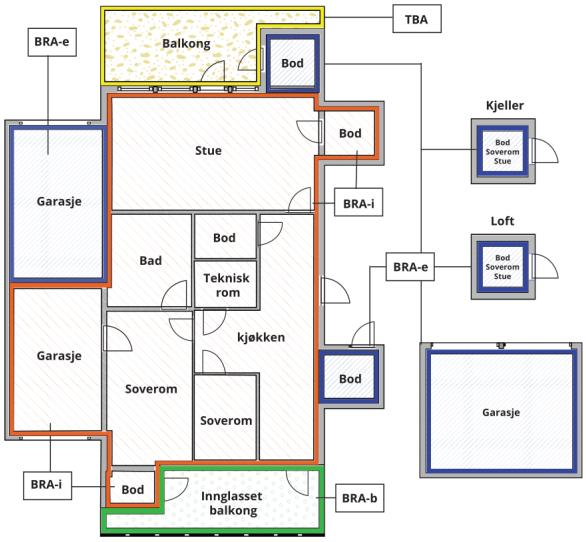
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	81			81	15
2 Etasje	54			54	
Kjeller	50			50	
SUM	**185**				**15**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom, bad, spisskammers		
2 Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
Kjeller	Vaskekjeller, bod, gang, bod 2, soverom, annet rom med sluk		

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.

1 etasje er målt til 80,8 kvm, avrundet til 81 kvm.
2 etasjen er målt til 54,4 kvm, avrundet til 54 kvm.
Kjeller er målt til 49,7 kvm, avrundet til 50 kvm.

TBA gjelder veranda 1 etasje.

Det bemerkes at avrundingsreglene i seg selv kan føre til mindre arealavvik.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avviket noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.
Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttet for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kontaktperson opplyser at abeider utført i 2023, herunder utskifting av bordkledning, vinduer og takrenner, er gjennomført av faglært personell. Egeninnsats fra eier begrenser seg til påføring av de to siste malingsstrøkene på bordkledningen, hvor det allerede var påført ett strøk på forhånd.
Dokumentasjon i form av fakturaer for innkjøp av materialer (bordkledning, takrenner mv.) samt innleid arbeidskraft foreligger.

Lade

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		49		49	
Loft		21		21	
Kjeller					
SUM		**70**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Lager, lager	
Loft		Bod	
Kjeller		Gjødselkjeller, lager/tidligere fjøs	

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen
Kjelleren har takhøyde under 1,90 takhøyde og er dermed ikke målbar. Åpen gjødselkjeller er ikke medtatt i areal målingen.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avviket noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.
Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttet for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud. .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

Kommentar

Arealer etter mål på stedet. Rommene er definert etter etter bruken på befaringen.

Utformingen av bygget gjør at arealet kan avviket noe fra faktiske forhold, dette nevnes til orientering.
Dersom arealet er avgjørende for budgivning/kjøp må 3D skanning av bygningene benyttet for å få helt nøyaktig areal. Ved bruk av håndholdt lasermåler vil arealet ikke kunne fremlegges helt nøyaktig. Forholdet nevnes til orientering slik at ev. interessent/kjøper får tatt stilling til om arealet er avgjørende for planlagt bud.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger over bygningen. Det forutsettes at dagens bruk er lovlig og i samsvar med opprinnelig byggemeldt bygning/tegning.
Oppdraget omfatter ikke å hente ut meglerpakken fra kommunen. Denne meglerpakken kan inneholde viktige opplysninger som ferdigattest/midlertidig brukstillatelse m.m, tegninger og andre relevante opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Christian Høgstøyl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	235	13		0	9181.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årvikvegen 164

Hjemmelshaver
Rønning Sigmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Årvika i Stad Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde. Kvalitet er ikke kontrollert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanen.

Om tomten

Grunneiendommen er på 9,1 Daa og har følgende markslag.

Fulldyrka jord 3,0 Daa
Overflatedryka jord 1,6 Daa
Innmarkbeite 1,6 Daa
Skog inkl. myr, særs høy bonitet 0,0 Daa
Skog inkl. myr, høy bonitet 1,3 Daa
Uproduktiv skog inkl. myr 0,0 Daa
Jorddekt fastmark 0,5 Daa
Skrinn fastmark 0,1 Daa
Bebygd, samf. 1,0 Daa

Samlet 9,1 Daa

Det er ikke opplyst at eiendommen er tilknyttet uregistrert jordsameie.

Oppplysninger er hentet fra gårdskart.no

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

1963/1485-1/56 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
21.08.1963 VEDERLAG: NOK 0
RØNNING SIGMUND F.NR: 120438

Andel i jordsameie
2014/391626-2/200 OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE 15.05.2014 DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:4649 GNR:235 BNR:31IDEELL: 237/10000
Stedbundne heftelser som kan ha betydning for de matrikkelenhetene med eierandel, kan være registrert på jordsameiet.

1960/1488-1/56 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
13.08.1960 Rettighetshaver: Selje kommune.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/5614-1/56 JORDSKIFTE
21.11.1983 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/3294-1/56 ERKLÆRING/AVTALE
23.08.1996 Rettighetshaver:Staten v/Forsvarsdepartementet Rett til å anlegge og drive kommunikasjonsanlegg med 2 antennemaster.
Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/2297-1/56 FREDNINGSVEDTAK
05.07.2004 Freding av Dekkjene Naturreservat i h.h. til Kgl. res.
av 18.06.2004. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/737357-1/200 JORDSKIFTE
28.09.2010 Jordskiftesak 1420-2005-0013 Dekkjene naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1945/692-1/56 REGISTRERING AV GRUNN
12.07.1945 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4649 GNR:235 BNR:7

1996/3521-1/56 GRENSEJUSTERING
10.09.1996 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/3522-1/56 GRENSEJUSTERING
10.09.1996 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1631163-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1441 GNR:35 BNR:13

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Nordfjord Takst Consulting AS
Sjøgata 4 A
6770 NORDFJORDEID

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SF4155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [x] Annet (spesifiser): SMÅBRUK / LANDBRUKSEIENDOM

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
235	13				

Adresse: Årvikvegen 164

Postnr.: 6750

Byggeår: 1956

Når kjøpte du boligen:

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Rønning	Fornavn	Målfrid Petra
Ny adresse	Kyrkjebakken 2	E-post	kimronning@outlook.com
		Tel. priv.	
Postnr.	6750 Sted Stadlandet	Mobil	970 90 446

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vannforsyning/brønn i samarbeid med nærmeste nabo retning nord. Privat septiktank.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takrenner og nedløp nytt november 2023. Takvindu tettet og erstattet med skifer.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Arbeid utført november 2023: Skiftet bordkledning, isolasjon, 10 stk nye vinduer, takrenner og nedløp, vindskier/dekkbord og stålbeslag på tak. Grunning påført materialer før kjøp. Malingsarbeid utført våren 2024 (Nordic Extreme). Ett stk vindu i kjeller skiftet 2026.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Mindre fuktinnsig observert i underkant av innløpsslange ved mye nedbør. Utbedret mars 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Innredning av soverom kjeller 1974.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Ref pkt. 13.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Mindre tilfeller av mus i kjeller. Utgangsdør kjeller har ofte vært åpen ved dagtid (mulig årsak).

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

- Kjøkken og stue oppusset ca år 1999.
- Garasje: Ny trykkimpregnert bordkledning (3 av 4 vegger) ca år 2012.
- Løde: Ny trykkimpregnert bordkledning og gulv ca år 2012.
- Mur på enebolig pusset og malet i 2025.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Pkt 4.2 og 7.2.:

Enebolig:
- Kjøkken og stue oppusset ca år 1999.
- Fornyet fasade høsten 2023, inkl. bordkledning, isolasjon, vinduer, kassekledning, takrenner, nedløp etc.

Løde:
- Bordkledning og gulv skiftet år 2012. Trykkimpregnert materialer.

Garasje
- Ny bordkledning på tre vegger år 2012. Trykkimpregnert materialer.

Enebolig er bebodd frem til sommer 2024. Aktiv gardsdrift frem til år 2020. Innmark er beitet, slått og vedlikeholdt løpende p.t.

Bro på innmark ny år 2015 med betongelement. Fibernett montert 2019. Varmepumpe montert 2018.

Sted / dato

26.03.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæring

Årvikvegen 164, 6750 STADLANDET

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Årvikvegen 164	Årvikvegen 164	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei. Har kjennskap til boligen pga familieeid.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1956

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1956 til 2024

Informasjon om selger

Selger

Rønning, Kim Ole

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet bordkledning og vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

X

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Observert fukt i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat brønn i samarbeid med nabo vest

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilbygg bakside hus ca år 1980

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kim Ole Rønning	**2026-05-20**

Identification

Kim Ole Rønning

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kim Ole Rønning	20/05-2026 17:58:39	BankID OIDC High

ambita

Kommune: 4649 Stad
Eiendom: 4649/235/13/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

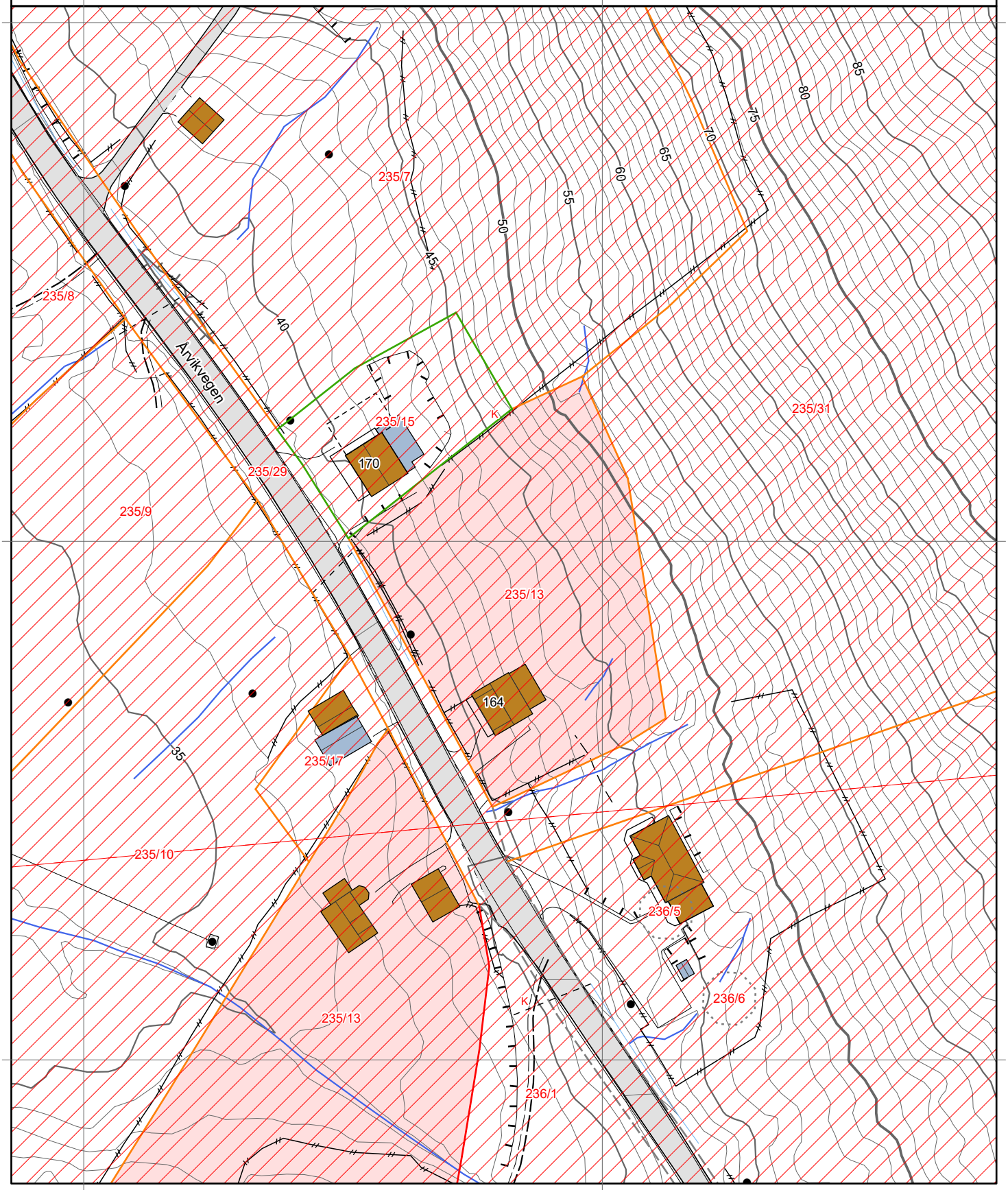
Kommune: 4649 Stad
Eiendom: 4649/235/13/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



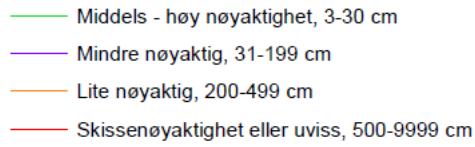
0 25 50 m

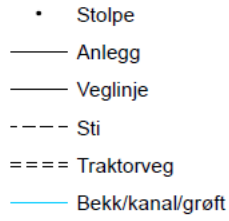
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

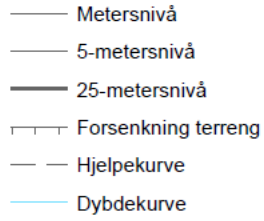


Eiendomsgrenser

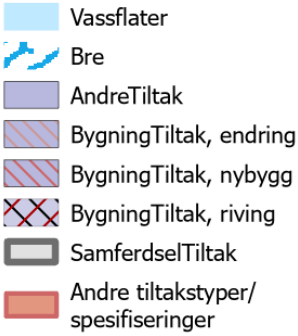




Høydekurver







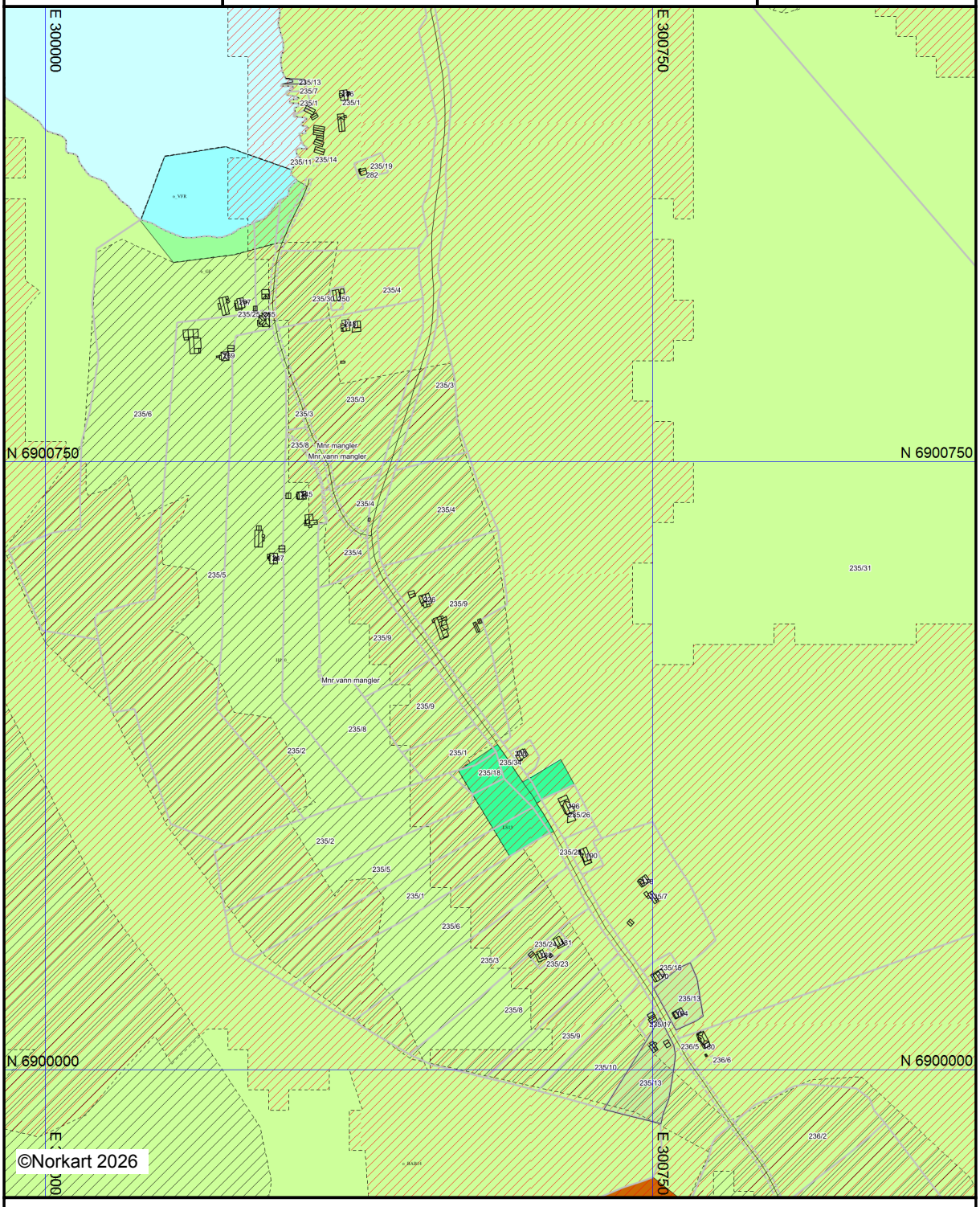
Stad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 235/13
Adresse: Årvikvegen 164
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:7500

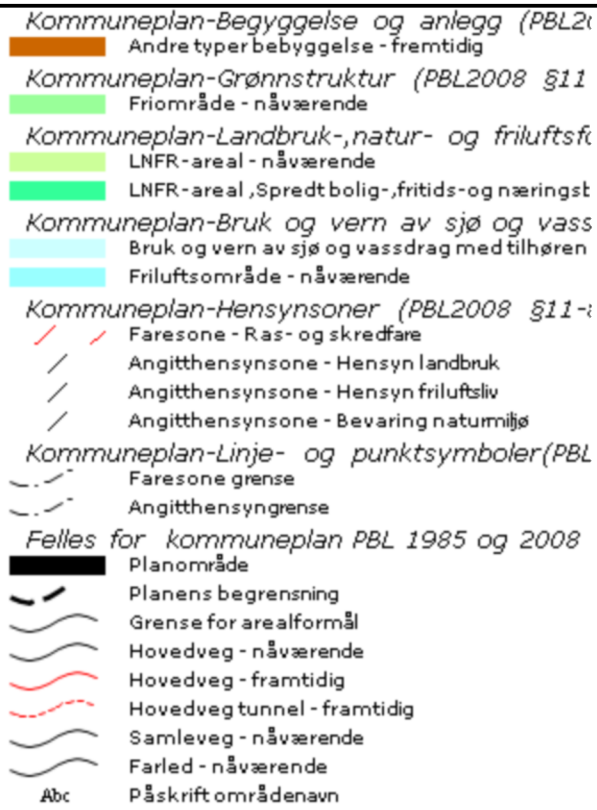
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Stad kommune
Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID
Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4649	**Gårdsnr.**	235	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årvikvegen 164, 6750 STADLANDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

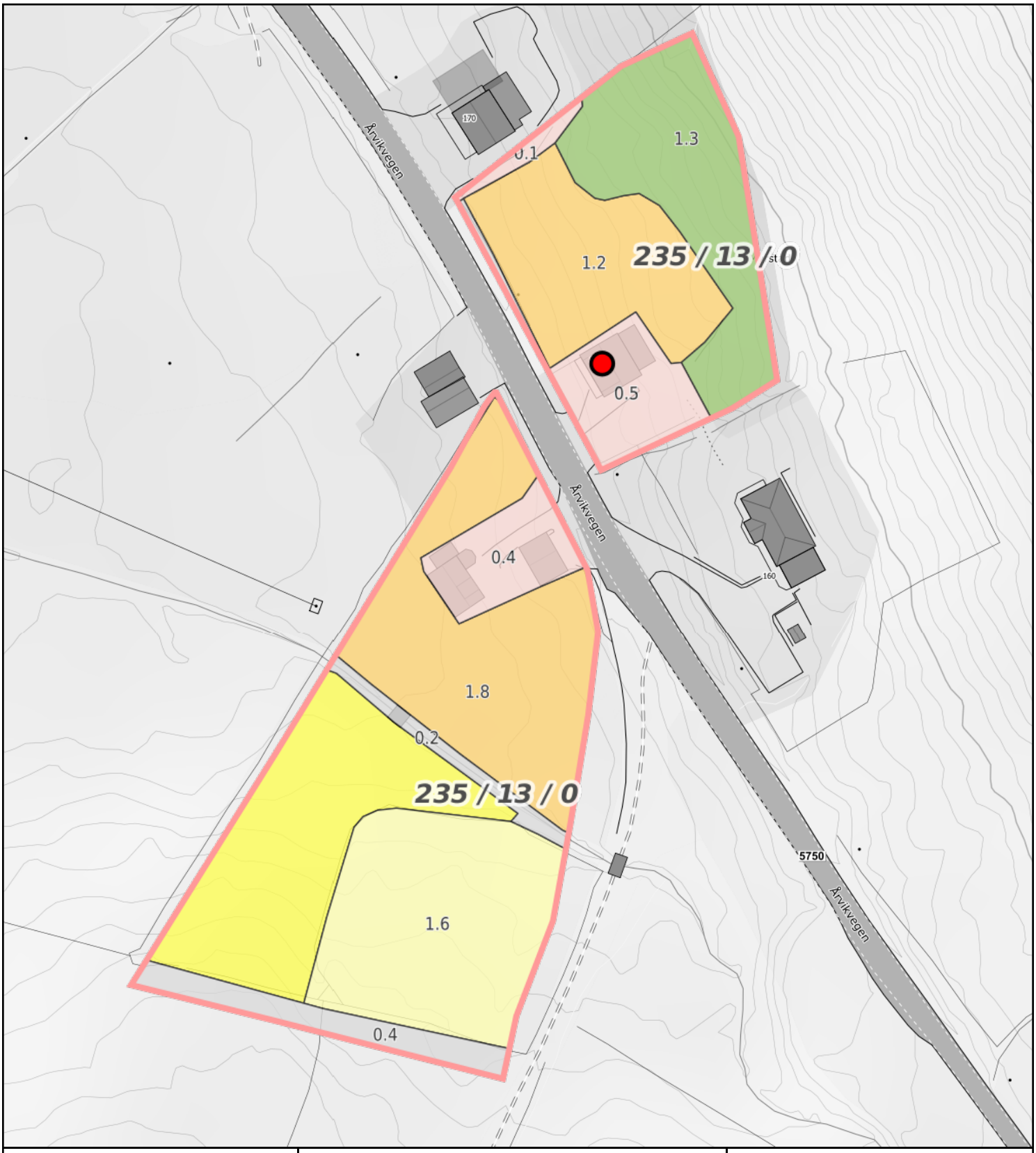
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1441201701	
Navn	Arealdelen i kommuneplanen for Selje 2017-2029	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.11.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/4565/Arealdelen%20i%20kommuneplanen%202017-2029%20for%20Selje%20-%20F%c3%b8resegner%20e_mindre%20endring%202024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	9 181 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
	Delareal	9 181 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	4 495 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510_



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.03.2026 11:07
Eiendomsdata verifisert: 24.03.2026 11:06

GÅRDSKART 4649-235/13/0
Tilknyttede grunneiendommer:
235/13/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	3.0	
II	Overflatedyrka jord	1.6	
III	Innmarksbeite	1.6	6.2
	Produktiv skog *	1.3	1.3
	Annet markslag	0.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.0	1.6
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	9.1	9.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.