

Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for
Einehøgda 5

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

[Link til salgsoppgave](#)

Vedlegg til salgsoppgaven

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

1520 Ørsta - 18/343/0/0

Eierrepresentant: Ørsta Kommune

Regningsmottaker: Ørsta Kommune



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	1520 Ørsta	Tinglyst	Ja	Har festegrupper	Nei
Gårdsnr	18	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	343	Oppgitt areal	872,7 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	872,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Einshøgda 5 6154 ØRSTA	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Ørsta
		Grunnkrets	Moe-Nupen	Valgkrets	SENTRUM KRINS

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
18167476	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		314

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ØRSTA KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6020027 Feie og tilsynsgebyr minst kvart 4. år 1	1,00 stk	720,00 kr	01.01.2027	1/1	0	720,00 kr
6225008 Abonnementsgebyr avløp bustad	1,00 stk	2 108,78 kr	01.01.2027	1/1	0	2 425,00 kr
6210018 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kbm	17,39 kr	01.01.2027	1/1	0	5 140,00 kr
6225010 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kbm	21,74 kr	01.01.2027	1/1	0	6 425,00 kr
6210016 Abonnementsgebyr vatn bustad	1,00 stk	1 970,51 kr	01.01.2027	1/1	0	2 266,00 kr
						16 976,00 kr

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
12.02.2026	6020027 Feie og tilsynsgebyr minst kvart 4. år 1	1,00 kr stk	720,00 kr	1/1	0	720,00 kr
	6210016 Abonnementsgebyr vatn bustad	1,00 kr stk	1 970,51 kr	1/1	0	2 266,00 kr
	6210018 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr kbm	17,39 kr	1/1	0	5 140,00 kr
	6225008 Abonnementsgebyr avløp bustad	1,00 kr stk	2 108,78 kr	1/1	0	2 425,00 kr
	6225010 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kr kbm	21,74 kr	1/1	0	6 425,00 kr
						16 976,00 kr

2025

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
02.10.2025	6020027 Årleg gebyr feiing og tilsyn kvart 3./4. år 1	1,00 kr stk	900,00 kr	1/1	0	300,00 kr
	6210016 Abonnementsgebyr vatn bustad	1,00 kr stk	1 850,40 kr	1/1	0	709,00 kr
	6210018 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr kbm	16,80 kr	1/1	0	1 655,00 kr
	6225008 Abonnementsgebyr avløp bustad	1,00 kr stk	1 914,40 kr	1/1	0	734,00 kr
	6225010 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kr kbm	20,00 kr	1/1	0	1 970,00 kr
18.06.2025	6020027 Årleg gebyr feiing og tilsyn kvart 3./4. år 1	1,00 kr stk	900,00 kr	1/1	0	300,00 kr
	6210003 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr KBM	16,80 kr	1/1	0	902,00 kr
	6210012 Abon.gebyr vatn bustad	1,00 kr STK	1 850,40 kr	1/1	0	387,00 kr
	6210016 Abonnementsgebyr vatn bustad	1,00 kr stk	1 850,40 kr	1/1	0	361,00 kr
	6210018 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr kbm	16,80 kr	1/1	0	843,00 kr
	6220003 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kr KBM	20,00 kr	1/1	0	1 074,00 kr
	6220012 Abon.gebyr avløp bustad	1,00 kr STK	1 914,40 kr	1/1	0	400,00 kr
	6225008 Abonnementsgebyr avløp bustad	1,00 kr stk	1 914,40 kr	1/1	0	374,00 kr
	6225010 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kr kbm	20,00 kr	1/1	0	1 004,00 kr
10.02.2025	6020027 Årleg gebyr feiing og tilsyn kvart 3./4. år 1	1,00 kr stk	900,00 kr	1/1	0	300,00 kr
	6210003 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr KBM	16,80 kr	1/1	0	1 799,00 kr
	6210012 Abon.gebyr vatn bustad	1,00 kr STK	1 850,40 kr	1/1	0	771,00 kr
	6220003 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kr KBM	20,00 kr	1/1	0	2 142,00 kr
	6220012 Abon.gebyr avløp bustad	1,00 kr STK	1 914,40 kr	1/1	0	798,00 kr
						16 823,00 kr

2024

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
14.02.2024	6020003 Årsgebyr feiing og tilsyn kvart tredje/fjerde år 1	1,00 kr STK	654,40 kr	1/1	0	1 417,00 kr
	6020004 Årsgebyr feiing og tilsyn kvart tredje/fjerde år 2	-1,00 kr STK	954,00 kr	1/1	0	-898,00 kr
	6210003 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr KBM	16,08 kr	1/1	0	5 166,00 kr
	6210012 Abon.gebyr vatn bustad	1,00 kr STK	1 850,40 kr	1/1	0	2 313,00 kr
	6220003 Forbruksgebyr avløp areal	257,00 kr KBM	18,40 kr	1/1	0	5 911,00 kr
	6220012 Abon.gebyr avløp bustad	1,00 kr STK	1 740,00 kr	1/1	0	2 175,00 kr
						16 084,00 kr

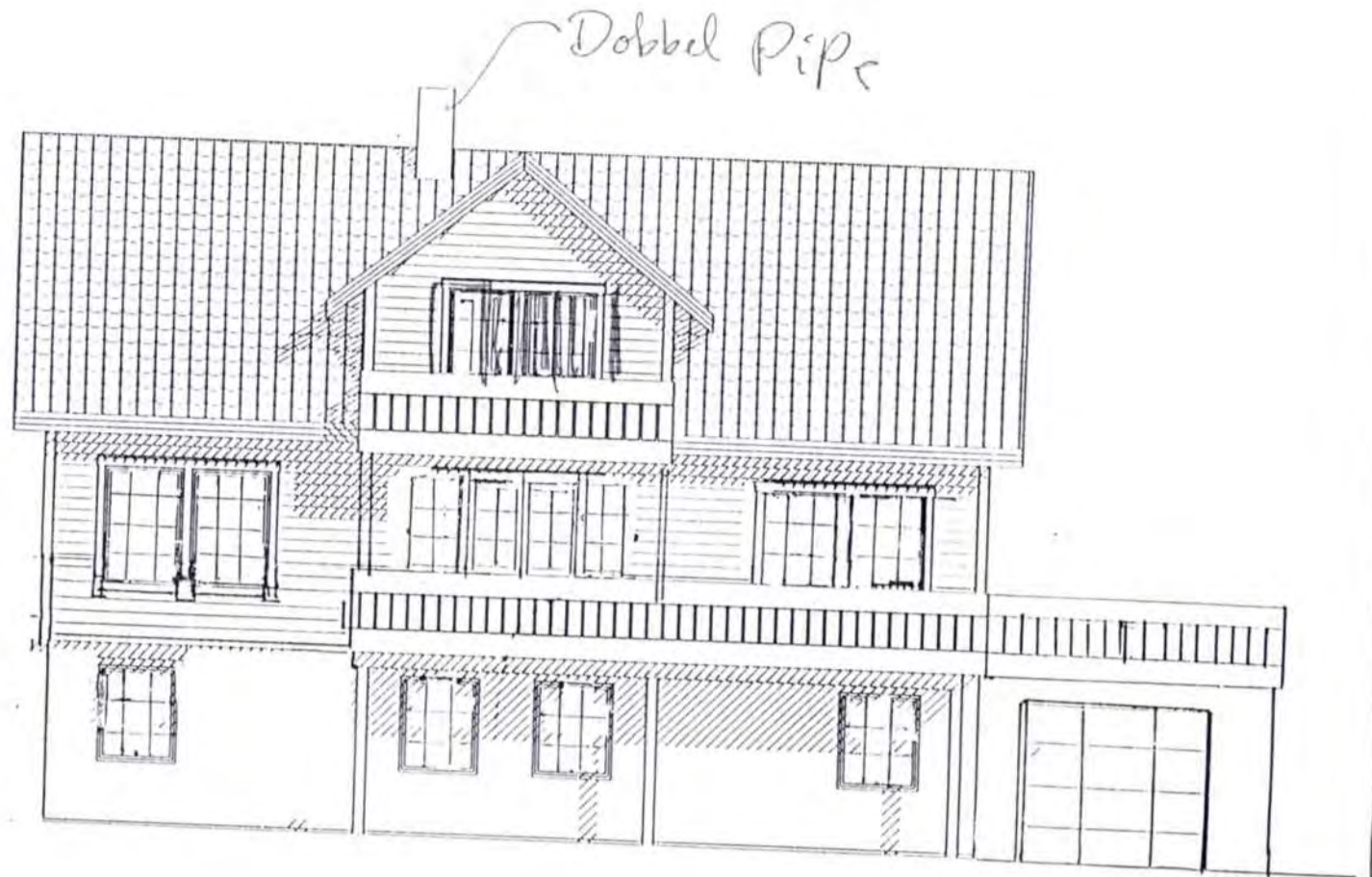
2023

Oversendt	Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
27.01.2023	6020004 Årsgebyr feiing og tilsyn kvart tredje/fjerde år 2	1,00 kr STK	954,00 kr	1/1	0	1 193,00 kr
	6210003 Forbruksgebyr vatn areal	185,25 kr KBM	16,04 kr	1/1	0	1 842,00 kr
	6210003 Forbruksgebyr vatn areal	257,00 kr KBM	16,04 kr	1/1	0	2 598,00 kr
	6210012 Abon.gebyr vatn bustad	1,00 kr STK	1 699,20 kr	1/1	0	2 124,00 kr

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

27.01.2023	6220003	Forbruksgebyr kloakk areal	185,25 kr	KBM	16,70 kr	1/1	0	1 918,00 kr
	6220003	Forbruksgebyr kloakk areal	257,00 kr	KBM	16,70 kr	1/1	0	2 704,00 kr
	6220012	Abon.gebyr kloakk bustad	1,00 kr	STK	1 392,00 kr	1/1	0	1 740,00 kr
								14 119,00 kr

Kurt Sandnes



Byggsent
 Tlf. 70 80 12 00 Fax 70 80 12 00

27/2-98 Ø.E

23/3-98
 Ø.E



Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett av teknisk sjef i sak **TEB 0162/98**
 Stempla tekning, byggeomelding og utskrift av teknisk sjef sitt ve-tak skal alltid vere til stades på byggeplassen.
 Ørsta, den 10/6-98
Bent Skulheim
 for teknisk sjef i Ørsta

2

KUNDEOPPLYSNINGER:

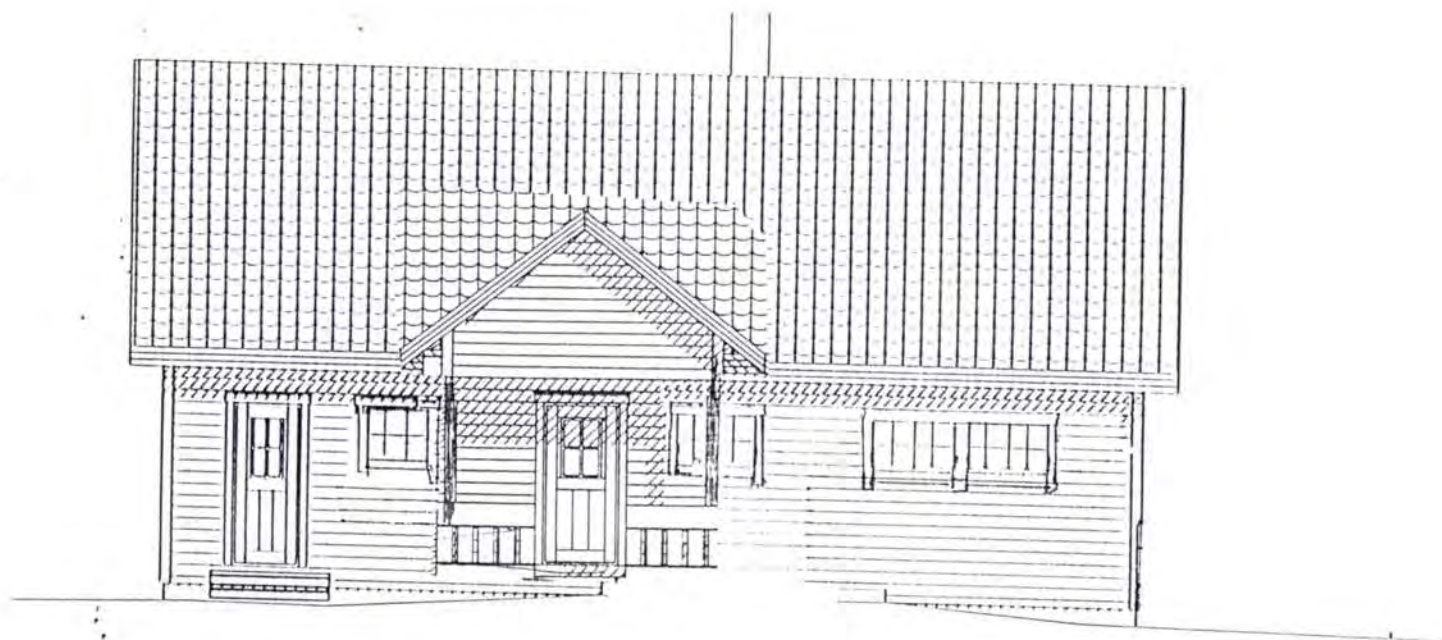
BYGGMANNHUS ØRSTA
 V: Kurt Sandnes
 651 ØRSTA

FASADER

PROSJEKT : 63471	ARK : 501	MALESTUCC : H00	REV1	D A T O : 230496	ALL
SPECIALHUS 96	IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEGNING	TEGNET AV : GA	REV2	D A T O : 100596	ALL
		TEGNET DATO : 230296	REV3	D A T O : 230096	ALL

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRINGS

Kurt Sandnes



Byggsenteret a/s

Tlf. 70 07 63 81 Fax 70 07 83 78
Prestegata 35, 6100 VOLDA

27/2 - 98
Ø.E

23/3 - 98
Ø.E



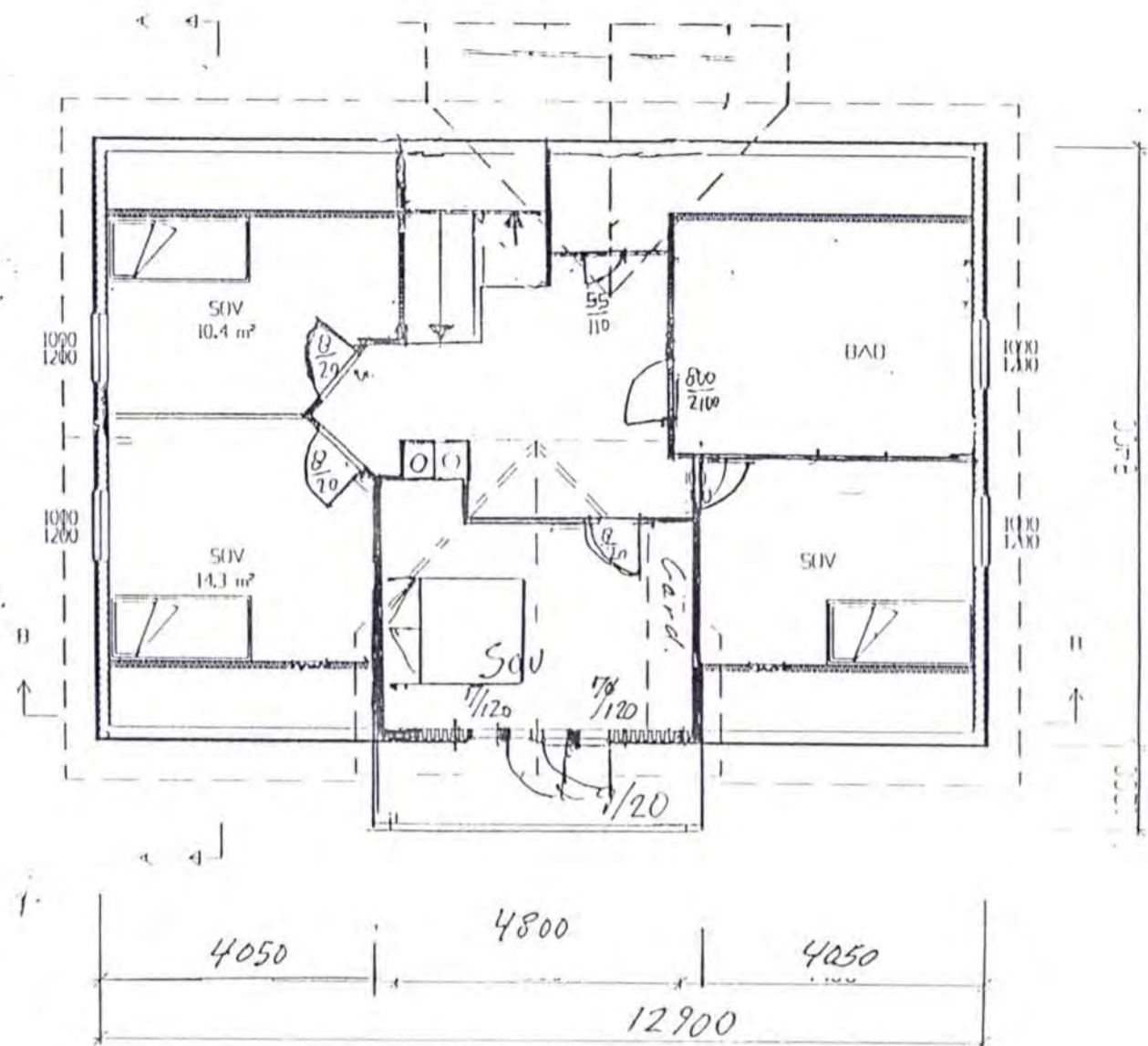
Planene er godkjente i samsvar med krav og vilkår sett
av teknisk sjef i saksnr. TED 0162/98
Stempla teikning, byggesøknad og utskrift av
teknisk sjef ditt veitak skal alltid vere til stades på
byggeplassen, 19.6-98
Ørsta, den
Bent Hullein
for teknisk sjef i Ørsta

Kurt Sandnes

KUNDEOPPLYSNINGER:
BYGGMANNHUS ØRSTA
V/
GIE ØRSTA

FASADER

PROSJEKT : 63471	ARK : 502	MALESTORR : E100	REVI	D A T O : 230498	ALL
SPECIALHUS OG IKKE BEREGNET SOM ADRESSETEGNING		TEGNET AV : GA	REV2	D A T O : 100598	ALL
		TEGNET DATO : 000000	REV3	D A T O :	

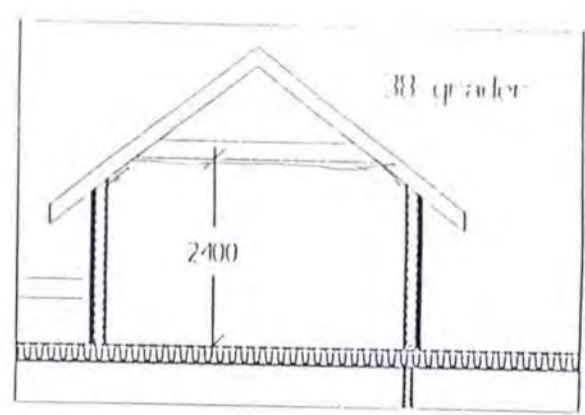
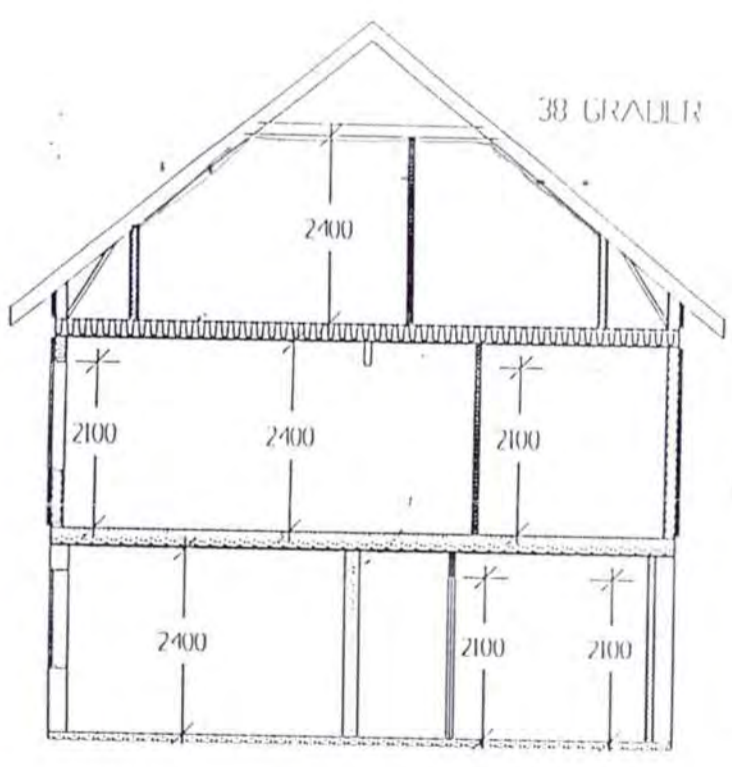


Byggsenteret a/s

Tlf. 70 07 63 81 Fax 70 07 83 78
 Prestegata 35, 6100 VOLDA

27/2-98

Ø.E



SNITT A-A

Plannen er godkjent i samsvar med lov og av teknisk sjef i saksnr. TED 0162/98
 Stemple teikning, byggesøknad og utskrift av teknisk sjef sitt ve-dtak skal alltid være til stades på byggeplassen.
 Ørsta den 10/6-98
 Bent Skulheim
 for teknisk sjef i Ørsta

KUNDEOPPLYSNINGER:
 BYGGMANNHUS ØRSTA/Volda
 Vi Kurt Sandnes
 651 ØRSTA

PLAN LOFT
 SNITT

PROSJEKT :	ARK :	MALESJØKK :	REV1	D A T O :	ALL
63471	504	H00		230493	
SPECIALHUS 96		TEGNET AV :	REV2	D A T O :	ALL
IKKE BEREGNET SOM		GA		100593	
ARBEIDSTEGNING		TEGNET DATO :	REV3	D A T O :	ALL
		230293		230093	

TEGNINGEN ER LEVERANDØRENS EIENDOM, OG MA IKKE BENYTTES UTEN LEVERANDØRENS TILLATELSE



ARKIVKOPI

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakshandsamar:	Kåre Hjelle	Arkivsak nr:	2011/744
Delegert sak nr:	162/11	Arkiv:	18/343
		Vedtaksdato:	05.05.2011

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6, jf. vedlagte informasjon.

DELEGERT VEDTAK- GNR/BNR 18/343- FERDIGATTEST FOR BUSTADHUS MED SOKKELLEILIGHEIT OG GARASJE EINEHØGDA 5- REIDUN HEGGDAL

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova av 1985 § 99 vert det gjeve ferdigattest for bustadhus med sokkelleiligheit og garasje på gnr/bnr 18/343. Ferdigattest gjeld tiltak gjeve løyve til i delegert vedtak 0162/98, arkivsak 98/02282.

Utskrift:

Reidun Heggdal Einehøgda 5 6150 ØRSTA

Kopi til:

Ing. Øyvind Eidså Lønnevn 3 6100 VOLDA

Saksdokument:

I	05.05.2011	04.05.2011	Anmodning om ferdigattest	Ing. Øyvind Eidså
I	05.05.2011	04.05.2011	Søknad om endring av løyve	Reidun Heggdal
U	05.05.2011	05.05.2011	Delegert vedtak- Gnr/bnr 18/343- Endring av ansvarsrett for ansvarleg søklar- Reidun Heggdal	Reidun Heggdal

Saksopplysninger:

Det ligg føre søknad om ferdigattest for tiltak på gnr/bnr 18/343. Ansvarleg søklar er Ing. Øyvind Eidså, tiltakshaver er Reidun Heggdal. Av dokument er lagt fram ferdigmelding og kontrollerklæring.
























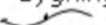


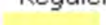





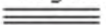







Vurdering og konklusjon:

Ferdigattest vert gjeve etter oppmoding og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf.forskrift om sakshandsaming og kontroll og plan- og bygningslova § 99.

Kåre Hjelle

Kåre Hjelle
avdelingssjef

Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>			Sikker grense - koordinatfesta		Regulert senterlinje
	Eiendomsteig				Frisiktslinje
Abc	Gårds- og bruksnummer				Målelinje/avstandslinje
<i>VEG</i>				Abc	Påskrift feltnavn
	Annet vegareal			Abc	Påskrift reguleringsformål/arealform.
	Avgrensing mot annet vegareal			Abc	Påskrift areal
	Gang/Sykkelveg			Abc	Påskrift utnyttning
	Vegdekkekant			Abc	Påskrift bredde
	Veg			Abc	Påskrift radius
<i>Bygninger</i>					
	Bygningsdelelinje				
	Taksprang Bunn				
	Bygning - Boligbygg				
	Bygning - Andre bygg				
	Annen bygning				
	Takriss				
	Trapp inntil bygg, kant				
	Veranda				
	Bygningslinje				
	Taksprang				
	Mønelinje				
<i>Bygningsmessige anlegg</i>					
	Annet gjerde				
	Trapp				
	Lodrett forstøtningsmur				
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL16)</i>					
	Frittliggende småhusbuseiend.				
	Konsentrert småhusbuseiend.				
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkom</i>					
	Kjøreveg				
	Anna veggrunn				
	Gang-/sykkelveg				
	Gangveg				
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PB)</i>					
	Frisiktsone ved veg				
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL19)</i>					
	Felles leikeareal for barn				
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og ,</i>					
	Grense for restriksjonsområde				
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 198:</i>					
	Regulerings- og utbyggingsplanområ				
	Planens avgrensning				
	Formålsgrense				
	Regulert tomtegrense				
	Byggjegrænse				



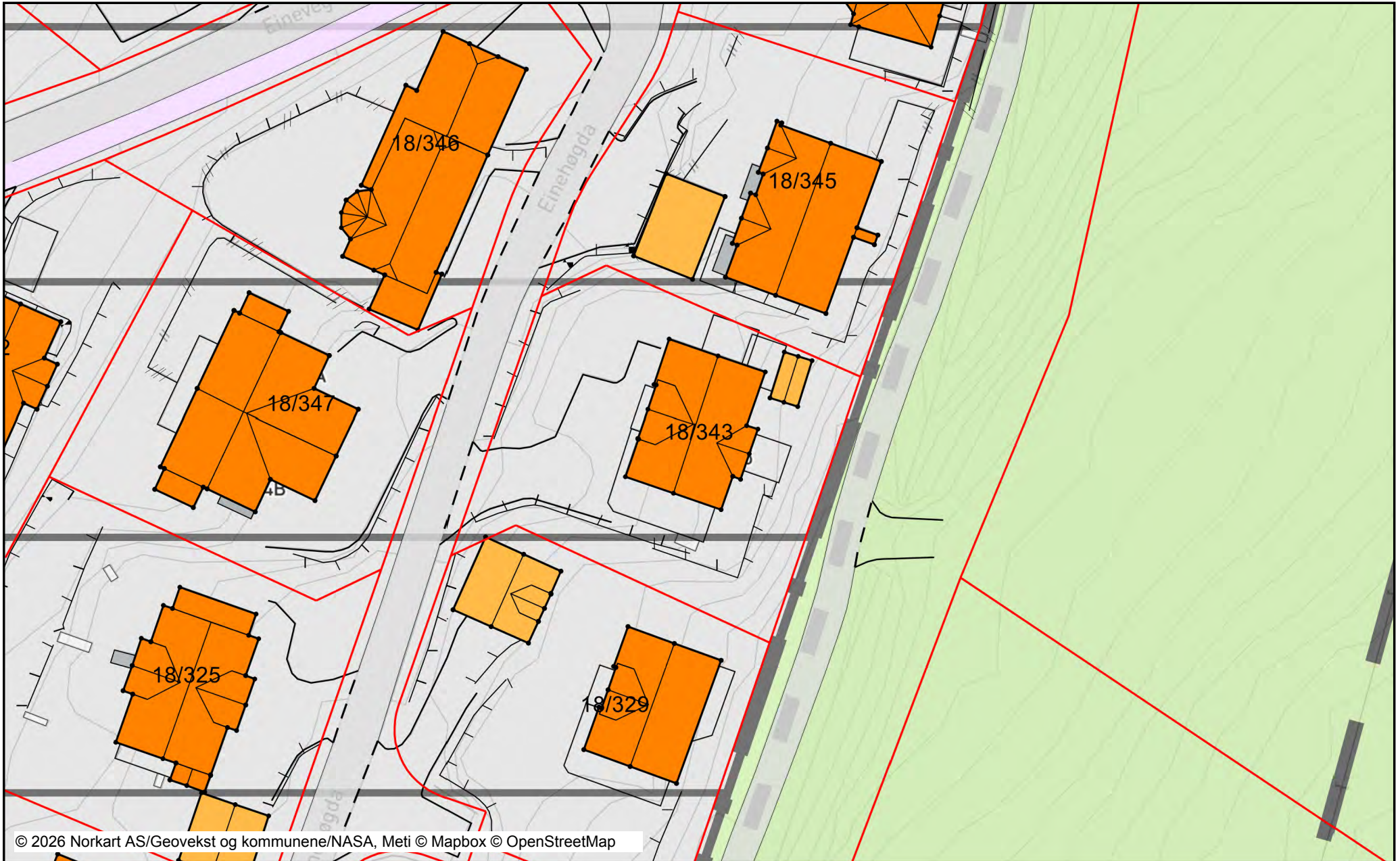
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.04.2026





























Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL</i>	
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Landbruks-, natur- og friluftsmål
	Kraftledning
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og</i>	
	Grense for arealmål
	Adkomstveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Sikker grense - koordinatfesta
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Veg
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Trapp
	Lodrettforstøtningsmur



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.04.2026

Målestokk: 1:500


Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

 Sikker grense - koordinatfesta

 Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer


Vegkategori

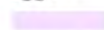
 Fortau


 Kommunal veg

VEG

 Annet vegareal


 Avgrensning mot annet vegareal


 Gang/Sykkelveg


 Vegdekkekart


 Veg


Bygninger

 Bygningsdelelinje


 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg


 Bygning - Andre bygg

 Annen bygning


 Takriss

 Trapp inntil bygg, kant

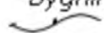
 Veranda

 Bygningslinje


 Taksprang

 Mønelinje





Bygningsmessige anlegg

 Annet gjerde

 Trapp

 Lodrett forstøtningsmur

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel
 Einehøgda 5, 6154 ØRSTA
 ØRSTA kommune
 # gnr. 18, bnr. 343

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 14495-1962

Eiendomsverdi ref nr: TR8389

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1998 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger. En antar ut fra vedtaks dato at det Tekniske forskrift for perioden 1997, som er lagt til grunn for utførelse.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein som er ca. 28 år. Taket er besikket fra bakkenivå/takfot, pga sikkerhet. Takrennesystem av aluminium. Noe rusk i takrenner, men rengjøring er normalt vedlikehold ca. en gang pr år. Takstige og snøfangere. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kottluker. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu med 2-lagsglass, og karmer i tre. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Impregneret treterrasse og betongaltan på ca. 40 m² mot sør og vest. Impregneret altan på ca. 6 m² på loft mot vest. Markterrasser, to nivå og hagestue mot nord på ca. 30 m², og en platt ved inngangsrør på ca. 15. m². Spile/trerekkverk, av beiset tre. Rekkverk høyder er 0,93 meter. Betong trapp til h.etg. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller, her er det ikke høydeforskjell til terreng. Kunne med fordel ha vert montert håndløper. Garasje og bod med grunnflate 29m², er oppført mot yttervegg for bolig. Leddport i tre med portåpner er montert. Garasje er egen brannsoner. Vegg mot bolig med mur og EI30 Dør. Betong dekke. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i h.etg. og +/- 8 mm på loft. Boligen har elementpipe med to løp, og sotluke/feieluke. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13, mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører, og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom utleiedel 7,3 m²
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt all mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Begrenset fall elles i rommet. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulv toalett, dusjkabinett er fjernet, og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring.

Vaskerom 6,7 m²

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har glasfiberstapet. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, og skittentøysjakt. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i åpen konstruksjon i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring .

Bad h.etg. 4,9 m²

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 0 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulv toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring . Hulltaking er foretatt i gang.

Bad Loft 13,9 m²

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har malt panel, led spotter. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Begrenset fall, kun lokalt fall til sluker, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett skittentøysjakt og badekar. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

H.etg: Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt stålvaske, Kitchen wall på vegg. Det er opplegg for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert vannstopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon, et for hver boenhet. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i hybel, og 200 liter i hoveddel.

Eldre sentralstøvsuger med aggregat på bod, for hoveddel, kan påregnes utskiftet pga alder.

El-/Teleanlegg:

Det er installert varmepumpe. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom/bad.

Beskrivelse av eiendommen

El-/Teleanlegg:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringskap i entré og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert.

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

[Gå til side](#)

UTVENDIG:

Altaner: Trekkverk med høyde på 0,93 meter (Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

BRANNEKNINSK:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og fritidsboliger fra før 2017.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

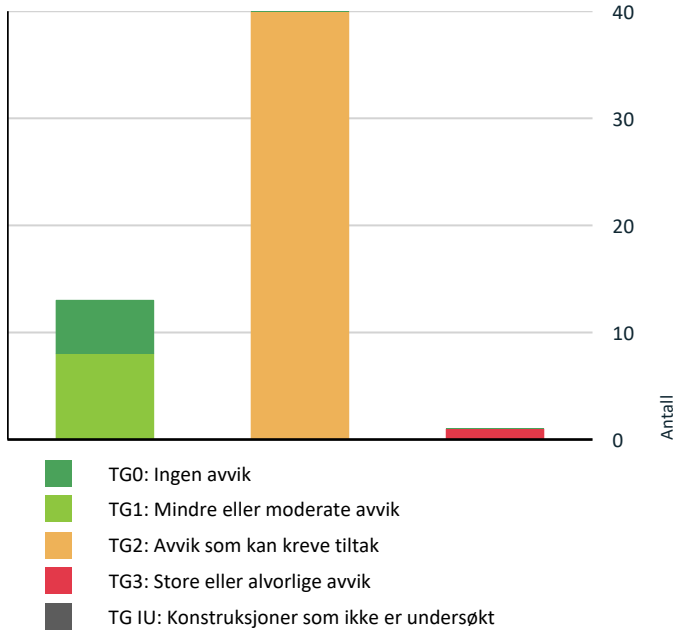
[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

- Det foreligger ikke tegninger

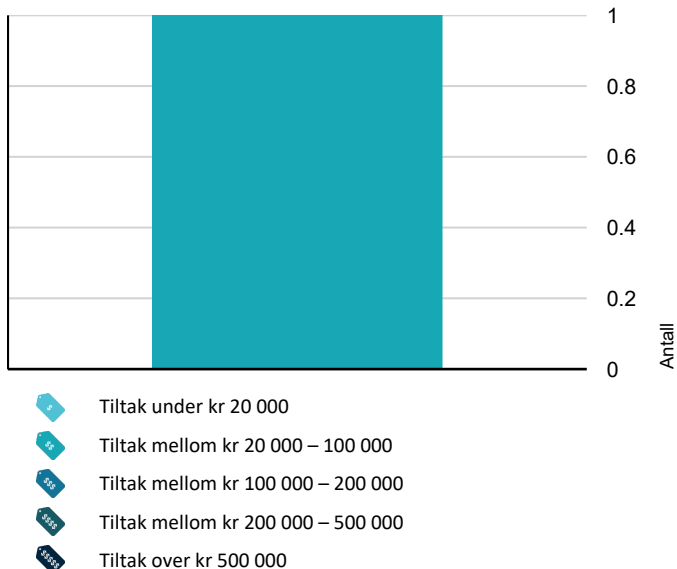
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje og bod [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel 7,3 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel 7,3 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel 7,3 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel 7,3 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Utleiedel > Bad/vaskerom utleiedel 7,3 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 23,2 m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > H.Etasje > Kjøkken 23,2 m² > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Vaskerom 6,7 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Vaskerom 6,7 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Vaskerom 6,7 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Vaskerom 6,7 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Vaskerom 6,7 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Bad h.etg. 4,9 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Bad h.etg. 4,9 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Bad h.etg. 4,9 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Bad h.etg. 4,9 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > H.Etasje > Bad h.etg. 4,9 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad Loft 13,9 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad Loft 13,9 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad Loft 13,9 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Loft > Bad Loft 13,9 m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad Loft 13,9 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
1998

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Etablert hybeldel.
------	---------------	--------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein som er ca. 28 år. Taket er besiktiget fra bakkenivå/takfot, pga sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Samt at det er en del mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.

Tilstandsrapport



TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem av aluminium. Noe rusk i takrenner, men rengjøring er normalt vedlikehold ca. en gang pr år. Takstige og snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er en del rusk i takrenner, årlig rengjøring er normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er brukt spikerpistol, som gjør at spikerhodet noen steder ikke flukter med bordkledningens overflate. All kledning bør monteres med hodespiker eller skrue, der hodet på festemiddelet skal flukte med overflaten av kledningsbordet. Settes de for dypt, vil det samle seg vann og skitt i forsenkningene, med misfarging og eventuelle råteangrep som resultat. Dypere innslag enn 2 mm må ikke forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Spikerhodet bør flukte med panelets overflate. I verste fall kan dette gi utgangspunkt for oppsamling av skitt, som gir algevekst og råte. Har skaden først skjedd, kan en sparkle med vinduskitt og male over.



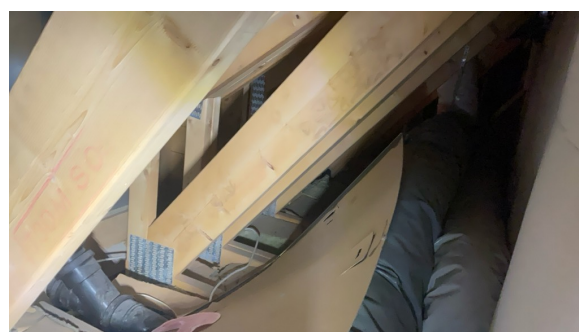
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kottluker.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

En bør etablere rett innsetningsdetaljer, slik som beslag og vannbord, på vindu uten takutstikk. Det må påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling, og mulig lokalt utskiftinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu med 2-lagsglass, og karmen i tre.

Årstill: 1998



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

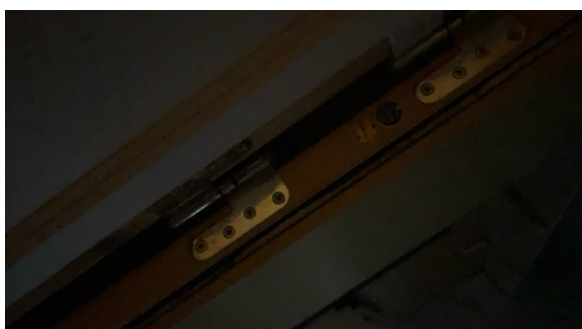
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Overflatebehandling. En bør etablere rett innsetnings detaljer, slik som beslag og vannbord, over dør uten overbygg. Viser også til Byggforsk 523.721 Innsetting av ytterdører.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Impregnert treterrasse og betongaltan på ca. 40 m² mot sør og vest. Impregnert altan på ca. 6 m² på loft mot vest. Markterrasser, to nivå og hagestue mot nord på ca. 30 m², og en platt ved inngangør på ca. 15 m². Spile/trerekkverk, av beiset tre. Rekkverk høyder er 0,93 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader i i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG.2 Utvendige trapper

Beskrivelse

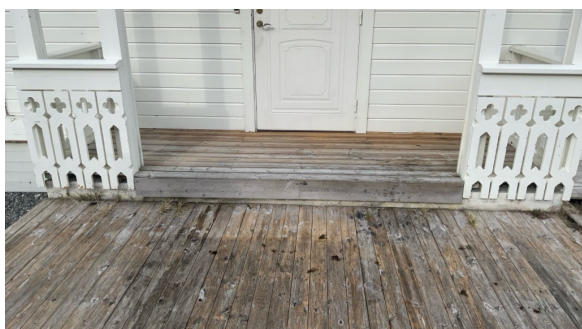
Betong trapp til h.etg. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer at man ikke faller ned der det er farlige høydeforskjeller, her er det ikke høydeforskjell til terreng. Kunne med fordel ha vert montert håndløper.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Garasje og bod

Beskrivelse

Garasje og bod med grunnflate 29m², er oppført mot yttervegg for bolig. Leddport i tre med portåpner er montert. Garasje er egen brannsoner. Vegg mot bolig med mur og EI30 Dør. Betong dekke. Yttervegg i bolig holder normalt brannklasse EI30.

Carport og garasje garasje med bruttoareal på 50 m² eller mindre som liten og som ikke har mer enn middels brannenergi (maks 400 MJ per m²), det vil si at det ikke lagres store mengder brennbart materiale i byggverkene. Løsningene forutsetter også at bygningene bare er beregnet til sporadisk personopphold, det vil si at de er i risikoklasse 1. Byggverk i risikoklasse 1 kan benyttes til garasje, carport, bod, skur, veksthus, lekestue lysthus o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket med dagens bruk, evt. utbedring/utskifting må til.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

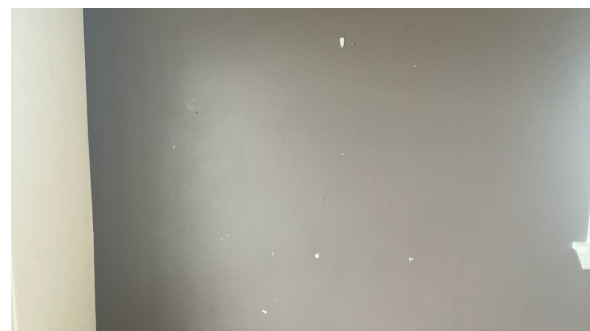
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 5 mm i h.etg. og +/- 8 mm på loft.

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.

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.

TG.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med to løp, og sotluke/feieluke. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.

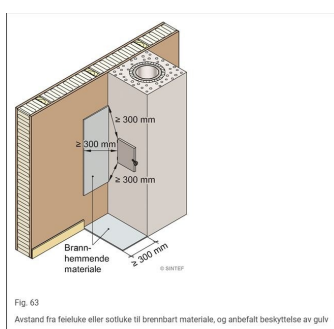
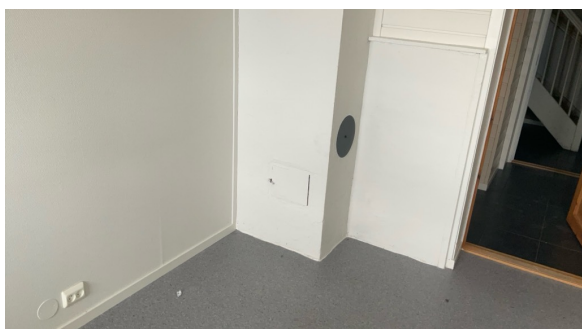
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

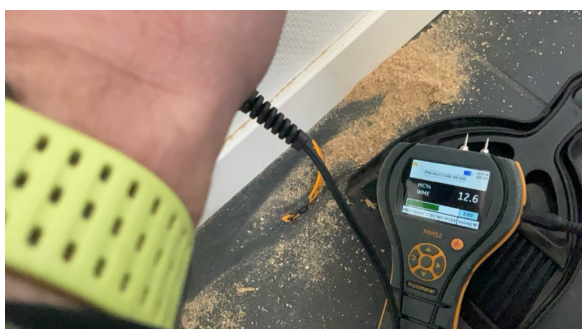


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13, mellom 7 til 14 dvs tørt, ved vår befaring.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, og malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i materialene føre til oppsvelling og skade med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt all mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Begrenset fall elles i rommet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulv toalett, dusjkabinett er fjernet, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Kabinett er løst i sammenføyninger.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Nytt kabinett må til.



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM UMLEIEDEL 7,3 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring.



H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har glasfiberstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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



H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, og skittentøysjakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Tilstandsrapport



H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

TG-2 Ventilasjon

Beskrivelse

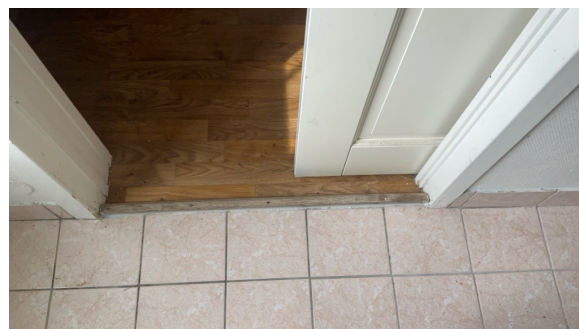
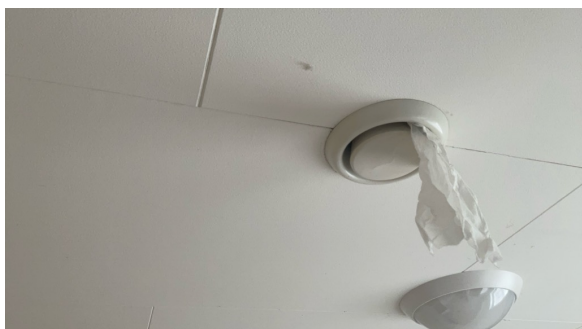
Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



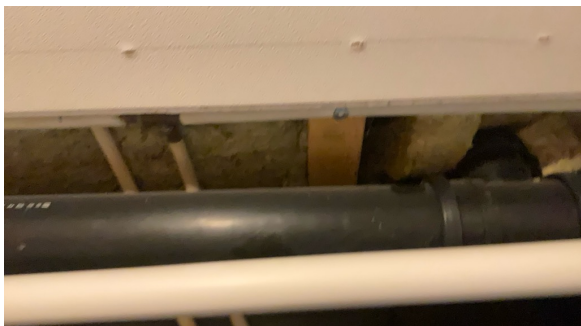
H.ETASJE > VASKEROM 6,7 M²

TG-0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i åpen konstruksjon i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring .

Tilstandsrapport



H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

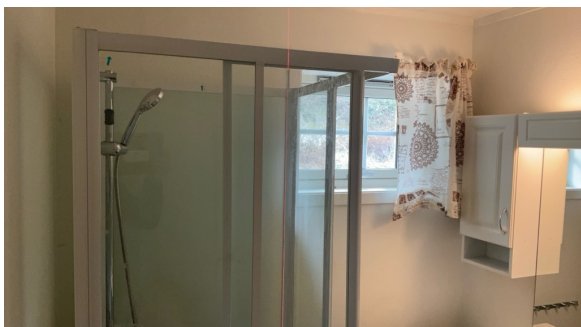
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Men bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie, og bad fungerer med avviket med avstand til dør/vindu.



H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 0 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulv toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



H.ETASJE > BAD H.ETG. 4,9 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel, led spotter.

Vurdering av avvik:

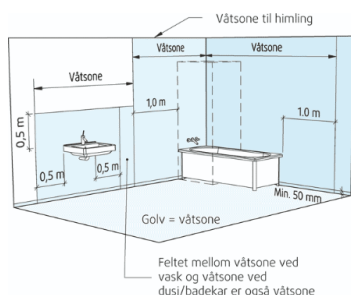
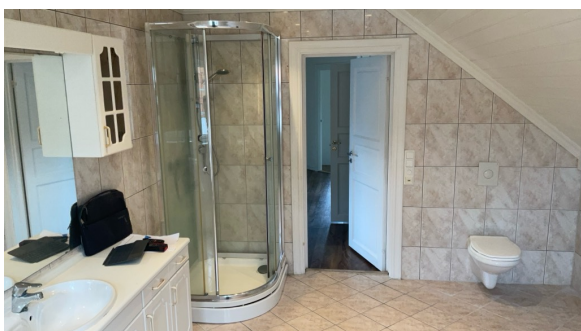
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

I tillegg til dør og vindu er også skittenstøysjakt montert i våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bruk av dusjkabinett minimerer også at det er fukt på avveie.



LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

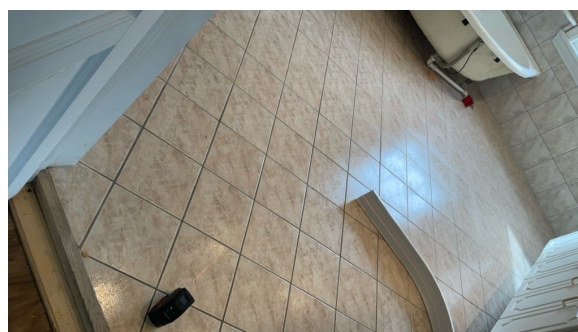
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Begrenset fall, kun lokalt fall til sluker, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett skittentøyssjakt og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

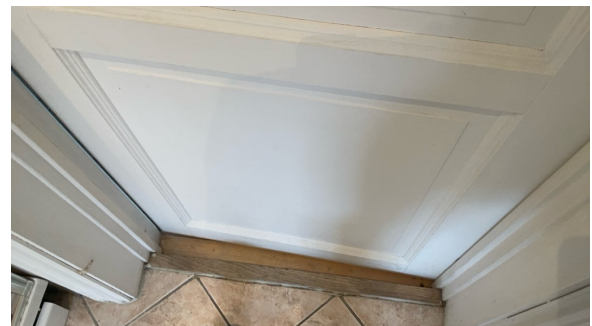
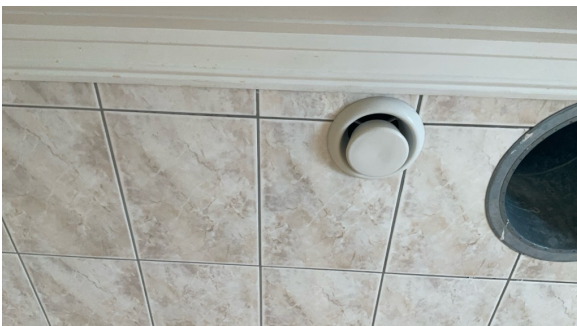
Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



LOFT > BAD LOFT 13,9 M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN 29,0 M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med underlimt stålvaske, Kitchen wall på vegg. Det er opplegg for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN 29,0 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



H.ETASJE > KJØKKEN 23,2 M²

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

H.etg: Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er ikke behov for utbedring, men påregnelig med utskiftning av kjøkkeninnredningen da det er en del endret bruksfunksjoner/løsninger som normalt for et kjøkken utfra det som er kjøkken i en bolig i dag.



H.ETASJE > KJØKKEN 23,2 M²

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

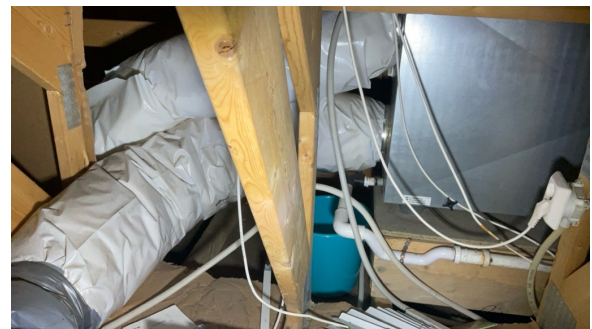


TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, et for hver boenhet.

Tilstandsrapport



TG.2 Varme

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom/bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen må være fast tilkoblet og ikke være tilkoblet via stikkontakt ettersom tilkobling med stikkontakt øker faren for varmgang og dermed brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i hybel, og 200 liter i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Ved evt. utskifting av varmtvannsbereder, jamfør NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg, 2014. I denne normen kom det krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500W eller mer, skal være fast tilkoblet når de monteres i en bolig/fritidsbolig, og ikke tilkobles via støpsel og stikkontakt, ny eier må ta høyde for dette ved evt. utskifting av varmtvannsbereder.



TG1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Eldre sentralstøvsuger med aggregat på bod, for hoveddel, kan påregnes utskiftet pga alder.



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 bygnings sakkyndig 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

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Automatisk strømmåler er montert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. 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?

Nei

Generell kommentar

Generelt vil eg anbefale en kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1998.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrående terreng mot vest. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1998. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

UTVENDIG:

Altaner: Trerakkverk med høyde på 0,93 meter(Dagens krav er $\geq 1,0$ meter) av beiset tre.

BRANNTÉKNISK:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler, som er < 10 år.

RADON:

Ved utleie er det ifølge TEK10/TEK17 (Tekniskforskrift 2010/2017), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010, og

Tilstandsrapport

fritidsboliger fra før 2017.

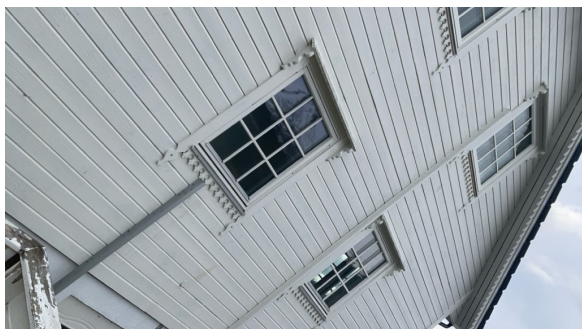
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger, også på eldre boliger.



ikkje branndør

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
268 m²/268 m²

Enebolig med utleiedel: 2 Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Entré, 6 Soverom, Bad/vaskerom, Gang, 3 Hall m/trapp, Teknisk rom, Kjøkken, Vaskerom, 2 Stuer, 2 Bad, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 7 750 000

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

5 700 000

Konklusjon markedsverdi

5 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Remevegen 14 ,6154 ØRSTA 145 m ² 2001 4 sov	25-03-2026	4 890 000	4 500 000		4 500 000	31 034
2 Remetunet 5 ,6154 ØRSTA 202 m ² 1992 5 sov	20-09-2023	5 300 000	5 560 000		5 560 000	27 525
3 Remelida 3 ,6154 ØRSTA 221 m ² 1994 5 sov	03-10-2022	6 200 000	5 800 000		5 800 000	26 244
4 Engesetvegen 99 ,6153 ØRSTA 218 m ² 1975 6 sov	16-06-2021	4 400 000	4 900 000		4 900 000	22 477
5 Engesetvegen 76A ,6153 ØRSTA 233 m ² 1986 6 sov	09-02-2022	4 400 000	4 900 000		4 900 000	21 030
6 Engesetvegen 61 ,6153 ØRSTA 276 m ² 1951 6 sov	24-09-2023	3 950 000	3 600 000		3 600 000	13 043
7 Remevegen 8 ,6154 ØRSTA 217 m ² 2000 5 sov	28-08-2018	4 300 000	4 100 000		4 100 000	18 894
8 Einekroken 5 ,6154 ØRSTA 252 m ² 2000 6 sov	03-12-2019	4 900 000	4 800 000		4 800 000	19 048

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

Administrasjon og diverse	Kr.	2 000
Forsikring stipulert	Kr.	7 500
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 770 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel	Kr.	6 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 650 000

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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 750 000
--	------------	------------------

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

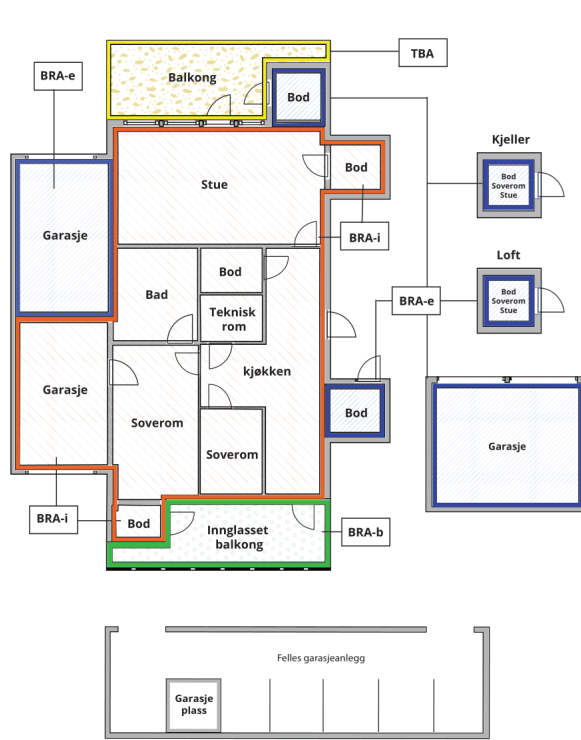
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje					
Utleiedel	69			69	
Egen Kjeller	24			24	
H.Etasje	102			102	85
Loft	73			73	6
SUM	268				91
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje	Bod 6,9 m ² , garasje 22,2 m ²		
Utleiedel	Stue/kjøkken 29,0 m ² , bod 2,3 m ² , entré 5,8 m ² , soverom 7,9 m ² , soverom 9,3 m ² , bad/vaskerom utleiedel 7,3 m ²		
Egen Kjeller	Gang/bod 11,4 m ² , hall m/trapp 7,1 m ² , teknisk rom 2,9 m ²		
H.Etasje	Kjøkken 23,2 m ² , vaskerom 6,7 m ² , stue 35,3 m ² , stue/soverom 15,6 m ² , hall m/trapp 14,7 m ² , bad h.etg. 4,9 m ²		
Loft	Soverom 9,7 m ² , soverom 12,5 m ² , soverom 13,2 m ² , soverom 11,3 m ² , hall m/trapp 14,8 m ² , bad loft 13,9 m ² , 4 stk raftekott		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 330 m². Hybeldel og garasje er tatt med som egne etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	18	343		0	872.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einehøgda 5

Hjemmelshaver

Ørsta Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor enebolig med utleiedel 69 m² med beliggenhet i Mosmarka i Ørsta kommune, sør/vestvendt med gode solforhold og meget flott utsikt mot Ørstafjorden. Gangavstand til skoler, barnehage, flotte turterreng og med ca. 2 km til sentrum av Ørsta med de fleste fasiliteter. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

MOSMARKA BUSTADFELT 2, Ikraftredelsesdato 20.06.1994

Om tomten

Skrånende tomt med opparbeidet hage, beplantning, gressbakke/plen, og terrassere. Asfaltert oppkjørsel med parkering for flere biler.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

KDP Ørsta sentrum og Hovdebygda, Ikraftredelsesdato: 11.06.2015

Nettadresse: <https://www.arealplaner.no/1520/arealplaner/33>

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell boligbebyggelse, veletablert. Stedstypisk byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.05.2023	Eiendomsregisteret	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.05.2023	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	09.05.2023	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi AS	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. 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/TR8389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	5/5-2020	Sted	Oslo
------	----------	------	------

Signatur selger 1:

Eldar Kunder

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir løvnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

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

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

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

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

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

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSIVIFTER 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, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.