

PROAKTIV

Sjarmerende bolig på Flatekvål

Landlig og fin plassering i
vakker Vestlandsnatur.

TIL
SALGS!
Kontakttel: 90 48 48 20
PROAKTIV

1005

EKSINGEDALSVEGEN 1005



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• KRISTIANSAND

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FLATEKVVÅL

Enebolig benyttet som fritidsbolig på stor tomt med idyllisk og landlig plassering langs elva i Nedre Eksingedalen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eksingedalsvegen 1005, 5728 EIDSLANDET

Gnr./Bnr.: Gnr. 57, bnr. 15, i Vaksdal kommune

Prisantydning: 1.950.000,-

Omkostninger: 67.740,-

Totalpris: 2.017.740,-

Kommunale avgifter: 5.634,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1949

Rom/soverom: 1/2

BRA: 170 m²

BRA-i: 122 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt.

Tomt: 3976.5 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	53	104
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
126			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkommen til Eksingedalsvegen 1005

Et flott fristed i vakre Eksingedalen! Her får du en bolig omgitt av frodig vestlandsnatur, med skogen tett på og åpne, grønne arealer rundt eiendommen. Boligen har de senere årene vært benyttet som fritidsbolig, men egner seg også godt som fast bolig for deg som ønsker et roligere liv tett på naturen. Eiendommen har en fin og usjenert beliggenhet, med gode utearealer, stor tomt, stor terrasse og god plass rundt boligen. Det medfølger også et eldre uthus som gir praktisk oppbevaringsplass. Boligen har et tradisjonelt og innbydende uttrykk, og kombinasjonen av det landlige miljøet og boligens størrelse gir mange muligheter for både familieliv, fritid og rekreasjon. Dette er en eiendom for deg som ønsker plass, natur og frihet, med noe annet enn det tradisjonelle hytteformatet.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



FLATEKVÅL

Kommune: Vaksdal / Område: Flatekvål

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eksingedalen byr på storslått vestlandsnatur med fjell, elver, skog og gode muligheter for friluftsliv. Her kan du gå turer i timevis, fiske, oppleve skiftende årstider og virkelig finne roen – samtidig som du har et levende bygdemiljø rundt deg.

Bebyggelse

Nærområdet består av spredt bolig, fritid- og landbruksbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t 36 min 🚗
🚋 Flatekvål Dalastovo Linje 922, 924	5 min 🚶 0.4 km
🚋 Flatekvål Linje 922, 924	8 min 🚶 0.6 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Eksingedalen	3 min 🚗
Coop Marked Modalen Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 15.6 km

SPORT

⚽ Bergo Ballbane Fotball	9 min 🚗 12.6 km
⚽ Mo skule - ballbinge Ballspill	12 min 🚗 15.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Bryggjeslottet	13 min 🚗
🚗 Snarkjøp Eidsland	14 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Skolekrets

Eksingedalen oppvekststun ligg flott til på Bergo, med natur og landbruk tett på.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

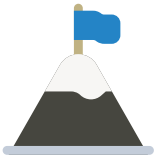


AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 29 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

305 m



VINTERSPORT

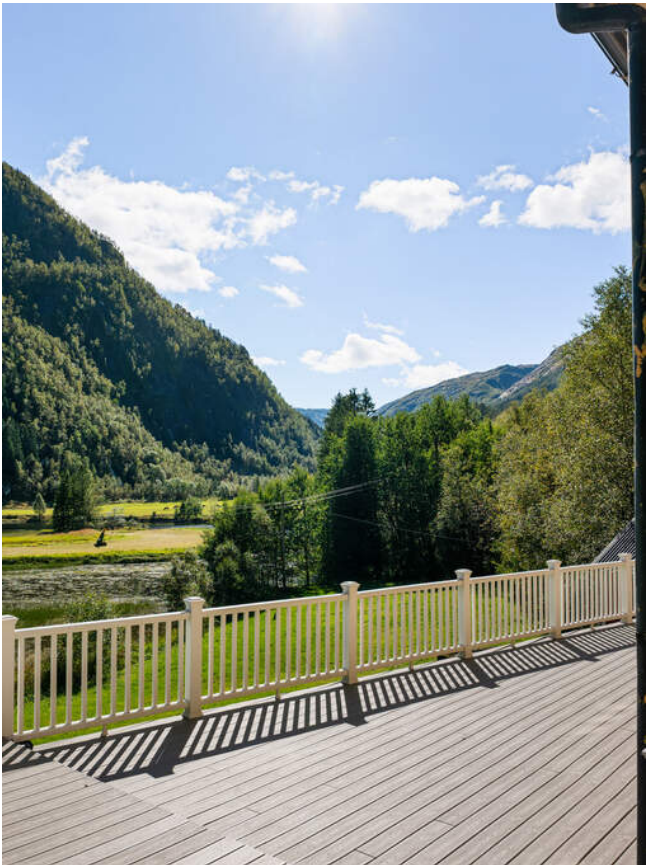
Langrenn

- Alpin
- Voss Resort Fjellheisar
 - Kjøretid: 46 min
 - Skitrekk i anlegget: 10



AKTIVITETER

Bryggeslottet 13 min 🚗



VELKOMMEN TIL EKSINGEDALSVEGEN 1005

Vi starter utendørs – boligen har stor veranda og god plass ute.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomtestørrelse

3 976,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten fremstår som en kombinasjon av opparbeidede arealer rundt bebyggelsen og naturtomt med vegetasjon og skogkledde partier. Terrenget på eiendommen er kupert og faller relativt bratt mot vannkanten enkelte steder.

Vaksdal kommune informerer om følgende: Gnr. 57 bnr. 15 er ikke innmålt og kartfestet etter delingsloven av 1980 eller matrikkeloven av 2010. Eiendommen er registrert på grunnlag av beskrivelser i eldre skylddelingsforretning. Dette innebærer at eiendommen ikke er nøyaktig oppmålt, og at grensene i kartet kan være unøyaktige. Dersom det er behov for nøyaktig fastsettelse av grensene, må grunneier rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen. Kommunen fikk ansvaret for oppmåling og kartfesting av nye eiendommer på landsbygda i 1980. Før dette ble nye eiendommer merket i terrenget av lensmannen og skylddelingsmenn, uten nøyaktig kartfesting. Det er mulig at grunneier kjenner til og kan påvise grensemerkene på eiendommen. Kommunen gjør likevel oppmerksom på at grensene i det vedlagte kartet kan være unøyaktige. Skylddelingsforretningen fra 1946 er vedlagt. Denne utgjør gjeldende dokumentasjon for gnr. 57 bnr. 15.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1949 og har kjeller. Det er ikke krypkjeller. Fundamenteringen består av plate på mark og Leca-blokker. Dreneringen er registrert som ukjent. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og kledd med trykkimpregnert trekledning. Rekvirent oppgir at kledning ble skiftet i 2007–2009, arbeidet er utført med egeninnsats og ikke videre dokumentert.

Det er registrert flere vindustyper: sidehengslede vinduer med 3-lags glass, sidehengslede med 2-lags glass og fastkarmvinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder er opplyst å være 2001–2018.

Takkonstruksjonen er et saltak med opplett. Undertaket er registrert som ukjent. Undertakets alder er angitt som varierende, i hovedsak fra 1990, og det er opplyst at store deler av taket ble byttet i 2013 etter storm. Taket er tekket med stålplater. Det er registrert takrenner i plast på nedsiden og vindsibeslag.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir





TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmuren er oppført etter eldre byggemetode. Ingen dokumentasjon foreligger for drenering, plast er kun observert mot øst, mangler ellers og er ikke festet med topplst. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, fremskaffelse av dreneringsdokumentasjon, vurdering ved tegn eller mistanke om fukt, utskifting ved gravearbeider eller symptomer, og montering av topplst.

2 Terrengforhold

Det er registrert stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det er registrert at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort, forholdet skyldes manglende takrenner på nord-siden av bygningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der mulig, og å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

3 Yttervegger

Det kan ikke påvises at lufting bak kledningen er tilstrekkelig, og kledning er montert nært terreng/terrassebord. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, vurdere tiltak ved mangelfull lufting, heve kledningen over terrengnivå og montere beslag, samt hyppigere vedlikehold.

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert mangelfull beslagløsning ved vindu og dør, der detaljløsningen ikke leder vann tilstrekkelig bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner. Beslagløsningen bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, og berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert manglende takrenner på nordsiden og at takteking er moden for omlegging. Det anbefales å planlegge omlegging av taktekingen, og i forbindelse med omlegging bør undertak, beslag, ventilering og øvrige detaljer i takkonstruksjonen kontrolleres og utbedres ved behov. Det anbefales å installere takrenner på den manglende siden for å sikre korrekt vannavledning.

6 Loft / takkonstruksjon

Ventileringen er registrert som mangelfull med utilstrekkelig luftutskifting i loftskonstruksjonen. Takkonstruksjonen er registrert som oppført etter eldre byggemetoder. Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bedre uttørring av konstruksjonen, samt jevnlig kontroll og vedlikehold og vurdering av tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet ved framtidige rehabiliteringsarbeider.

7 Balkonger, verandaer og terrasser

Skjevheter i søyler på sørsiden, ukjent fallforhold og tettesjikt under gulv, for liten avstand mellom terrassegulv og kledning, hjemmesnekret avslutning og nedbøying i terrassebord på nordsiden er registrert. Det anbefales å følge utviklingen, undersøke årsak ved forverring, undersøke tettesjikt og fall ved mistanke, etablere tilstrekkelig avstand mellom gulv og kledning, og kontrollere samt utbedre berørte områder.

9.1.1 Bad 1. etasje – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger, samt utbedring av eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning.

9.1.2 Bad 1. etasje – Gulv

Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen, og utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

9.1.3 Bad 1. etasje – Membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommets membran og tettesjikt, herunder utførende foretak. Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for sikrere vurdering, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

9.2.1 Bad kjeller – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft

slik at ventilasjonssystemet får nødvendig

luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørring.

9.2.2 Bad kjeller – Gulv

Manglende fall 1:100 utenfor sluk, manglende fall 1:50 rundt sluket og motfall på deler av gulvet er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, etablere fall i den vannbelastede sonen, og utbedre motfall slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet.

9.2.3 Bad kjeller – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig forsegling rundt gjennomføringer til vanninstallasjoner ved vask og manglende silikon under baderomsplater ved sokkellist. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførende foretak. Det anbefales å utbedre og forsegle gjennomføringer i henhold til produsentens monteringsanvisninger, påføre silikon ved sokkellist, fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser ved mistanke om fuktpåvirkning, og planlegge fremtidig vedlikehold.

9.2.4 Bad kjeller – Sanitær og rør

Det er registrert avdrypp og/eller fuktpåvirkning ved rørkoblinger eller sanitærinstallasjoner og svelleskader på servantinnredning. Årsaken til avdrypp og fuktpåvirkning bør avklares, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres. Berørte konstruksjoner bør undersøkes nærmere, og berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

10 Kjøkken

Manglende automatisk lekkasjesikring er registrert, fuktføler med automatisk vannstoppventil er ikke montert og lekkasjestopp under oppvaskmaskin er ikke observert. Kjøkkenventilator med kullfilter er registrert, løsningen resirkulerer luft. Det anbefales å kontrollere installasjonen opp mot kravene på utførelsestidspunktet og eventuelt installere lekkasjesikring, samt vurdere ventilator med avtrekk ført til det fri eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen.

11 Rom under terreng

Saltutslag på murvegger er registrert og er angitt å skyldes fukttransport gjennom murverket. Rom under terreng er vurdert som fuktutsatt og ventilasjonen er vurdert som begrenset. Det anbefales å følge opp årsak, jevnlig kontroll, etablere eller forbedre ventilasjon, samt sikre tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering. Ved økt omfang anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.

12.1 VVS-installasjoner

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterner,





rørskapet er ikke merket, og avløpslufteringen er avsluttet med durgøventil. Drenring fra vannskap i teknisk rom ledes ikke til sluk, gulvet mangler vanntett sjikt og har ikke tilstrekkelig fall. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet, merke rør og kurser, kontrollere luftingsløsningen etter krav og produsent, og lede drenring til sluk.

12.2 Varmtvannsbereder

Feil fallforhold og manglende vanntett sjikt på gulv er registrert. Det anbefales å rette opp fallforholdene og installere et vanntett sjikt på gulvet.

13 Ventilasjon

Manglende tilluft til bad i kjeller med mekanisk avtrekk er registrert. Begrenset ventilasjon er registrert, med liten tilførsel av luft og begrenset avtrekk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom, og å forbedre ventilasjonen ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Håvard Ure

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen inneholder entré, gang, stue, kjøkken, to bad, et med badstue, trappegang, to soverom, boder på loft og i kjeller. På eiendommen står det også et eldre uthus som blir brukt til oppbevaring og lagring.

Areal

Bolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 10 kvm
BRA-e: 30 kvm
Total BRA: 40 kvm

1. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

2. etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 164 kvm

Uthus

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

2. etasje:
Det er et kneloft som ikke har tilstrekkelig takhøyde til å være med i arealberegningen. Arealet er oppmålt og opplyst i dette punket.
Kneloft 1: 9,1kvm.
Kneloft 2: 5,8kvm.
Takhøyde: 0cm-115cm

I trappegang er deler av arealet opptatt av trappeåpningen. Arealet som er opptatt av trapp er målt til 2,2 kvm.

1. etasje:
I trappegang er deler av arealet opptatt av trappeåpningen. Arealet som er opptatt av trapp er målt ti 2,8kvm.
På bad i 1. etasje er det oppført en badstukabin. Badstukabinen opptar 3,1kvm av det totale arealet på bad.

Kjeller:
Det er etablert et rom som er tiltenkt for utnyttning til boligareal. Arealet er ikke medreknet i BRA-e i arealtabellen da det ikke er tilgjengelig ved normal tilkomst. Rommet er ikke innredet.





Standard

2. etg:

Soverom 1 (MDF-plater i taket, malte trefiberplater på veggene og belegg på gulvet).

Soverom 2 (MDF-plater i taket, malte trefiberplater på veggene og belegg på gulvet).

Bod (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv).

Trappegang (MDF-plater i taket, deler av himling har ubehandlet sutakplater. i taket, malte trefiberplater på veggene og tregulv).

Kneloft (sperrekonstruksjon med sutakbord oppå i taket, trekledning på veggene og sponplater på gulvet).

1. etg:

Entre (MDF-plater i taket, slettmalte vegger og laminat på gulvet).

Gang (slettmalt tak, slettmalte vegger og tregulv).

Stue (slettmalt tak, malte plater av eldre dato. på veggene, tapet på veggene og belegg på gulvet).

Kjøkken (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene, tapet på veggene, slettmalte vegger og belegg på gulvet).

Kjøkkeninnredning fra Norema, benkeplate i laminat, integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med kullfilter.

Trappegang (slettmalt tak, slettmalte vegger og belegg på gulvet).

Bad (MDF-plater i taket, våtromsplater på veggene og belegg på gulvet).

Badstue (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og tregulv).

Kjeller:

Teknisk rom (åpent bjelkelag med golvbord over i taket, murvegger og betong på gulvet).

Bad (slettmalt tak, våtromsplater på veggene og fliser på gulvet).

Bod (åpen bjelkelag med sydde matter mellom. i taket, murvegger og betong på gulvet).

Kledning er skiftet i perioden 2007-2009. Deler av tak er skiftet i forbindelse med skader fra storm i 2013. Vinduer i boligen er fra 2013, 2009, 2018, 2001. Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer, mens avtrekket er mekanisk. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system.

Varmtvannsberederen er av merket Oso med en kapasitet på 194 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med totalt 21 kurser og mye ble rehabilitert i 2019.



Oppvarming

Elektrisk gulvvarme. Peis. Varmekabler. Panelovner. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er ca. 20 000 kwh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Begge bad i huset ble oppusset. Byttet sikringsskap og lagt inn nye kurser/stikk til bad.

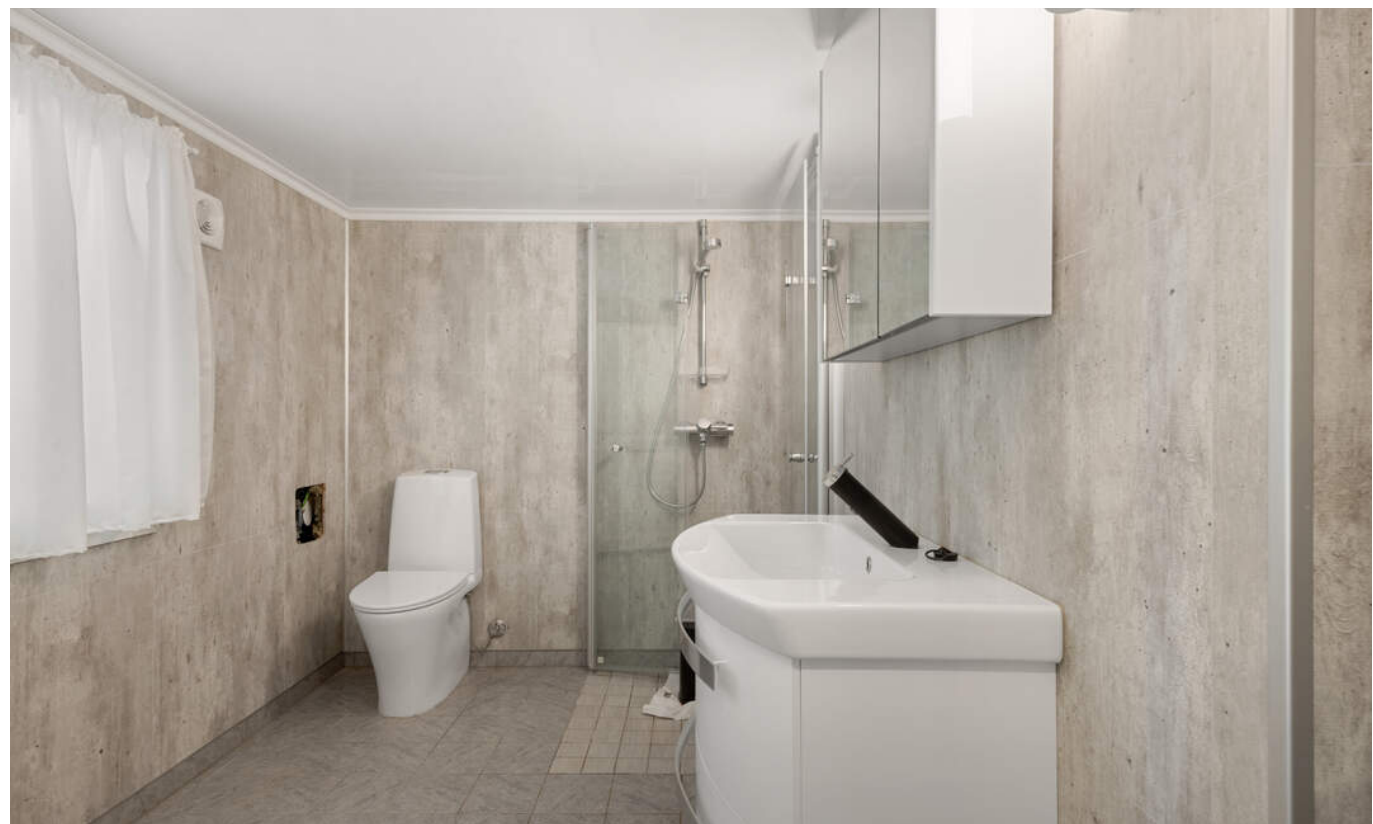




KJØKKEN









SOVEROM

Begge soverommene ligger i 2. etasje

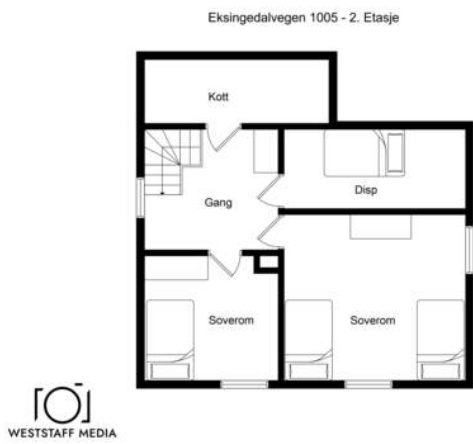




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Boligen går over tre plan.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 976,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten fremstår som en kombinasjon av opparbeidede arealer rundt bebyggelsen og naturtomt med vegetasjon og skogkledde partier. Terrenget på eiendommen er kupert og faller relativt bratt mot vannkanten enkelte steder.

Vaksdal kommune informerer om følgende: Gnr. 57 bnr. 15 er ikke innmålt og kartfestet etter delingsloven av 1980 eller matrikkeloven av 2010. Eiendommen er registrert på grunnlag av beskrivelser i eldre skylddelingsforretning. Dette innebærer at eiendommen ikke er nøyaktig oppmålt, og at grensene i kartet kan være unøyaktige. Dersom det er behov for nøyaktig fastsettelse av grensene, må grunneier rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen. Kommunen fikk ansvaret for oppmåling og kartfesting av nye eiendommer på landsbygda i 1980. Før dette ble nye eiendommer merket i terrenget av lensmannen og skylddelingsmenn, uten nøyaktig kartfesting. Det er mulig at grunneier kjenner til og kan påvise grensemerkene på eiendommen. Kommunen gjør likevel oppmerksom på at grensene i det vedlagte kartet kan være unøyaktige. Skylddelingsforretningen fra 1946 er vedlagt. Denne utgjør gjeldende dokumentasjon for gnr. 57 bnr. 15.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
415.011,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.660.044,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
5.634,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven.



Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse
Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen (foreligger ikke i arkivet til kommunen) og megler har ikke hatt anledning til å kontrollere dagens bruk opp imot hva som opprinnelig er bygget/godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig stand/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1996/3883-2/51 10.06.1996 FORKJØPSRETT
Ved salg til andre enn kjøperens livsarvinger.
Rettighetshaver: Terje Farestveit f.101053
Harry Farestveit f.290455
Randi Farestveit f.191259
Odd Arne Farestveit f.130562
Selger opplyser at rettighetshavere har sagt fra seg forkjøpsretten og dokumentet er sent til kartverket for avlysing.

GRUNNDATA
1946/3067-1/51 22.11.1946 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1251 GNR: 57
BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1947/684-1/51 27.03.1947
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4628 GNR: 57 BNR: 2
Bestemmelse om elektrisk kraft
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner
I henhold til de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR-områder) og fritids- og turistformål.

Vei/Vann/Avløp
Privat vei til offentlig vei. Privat vann fra borehull felles med nabo og privat avløp septiktank.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 13. august 2026

Konsesjon

For di eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 950 000,00 (Prisantydning)

1 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
48 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

49 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
67 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 999 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 017 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Britt Kjellaug Farestveit

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 29 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 9 500, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 24 000
Sum vederlag kr. 115 200
Sum utlegg og andre utgifter kr. 34 345
Totalt kostnadsoverslag kr. 149 545
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
21.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



2013

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet alle vinduer

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2009

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet kledning, etterisolert vegger

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2019

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget altan/platting

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Modalen betong

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støpt og laget mur

4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

2023

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn balkongdør

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2007

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avlopsrør fra badet i 1. etg. ble lagt på utsiden av husveggen og drenert rundt

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vaksdal Varme og Saniter

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap to-fase til tre-fase; nye kurser/stikk bad

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sæterdal Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.2.2 **Årstall**
2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt kjøkken

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tovi

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eget borrehull: egen septiktank

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ble lagt nye utvendige rør fra badet i 1 etg. i 2007 da rørlegger mente at de var for gamle

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt rør-i-rør anlegg er lagt i hele huset ettersom arbeid ble utført på bad og kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AtlantisVVS&interior og Knut Farestveit, Modalen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonslegger?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonslegger?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har satt inn ny klebersteinsovn

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus, men jeg har ikke sett tegn til det etter renovering av huset

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I ytterkledningen var det råtnede materialer, men der er det blitt skiftet til trykkipregnet kledning i 2007, 2008 og 2009

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2008

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble bygget bad i vaskekjeller

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Atlants VVS, Sæterdal elektro og Modalen betong

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er varmekabel i utvendig vannrør som går fra borehull til hovedstoppekran



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53261860

Egenerklæringsskjema

Name

Britt Kjellaug Farestveit

Date

2026-08-28

Identification

 Britt Kjellaug Farestveit

Tilstandsrapport



Skann for mer info og kontakt takstmann

Fritidsbolig / Hytte

-  Eksingedalsvegen 1005
5728 Eidslandet
-  Vaksdal Kommune
-  Gnr. 57, Bnr. 15



Håvard Ure
befar.io



Befaringsdato : 27/08/2026 Rapportdato : 11/09/2026

Rapporten er bygget med befar.io

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

OM TILSTANDSRAPPORT

2 av 51

Formål med rapporten Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt. Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.
Rammeverk og standarder Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i NS 3600:2025. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader. Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til NS 3940:2023 med rettelser (AC:2024).
Godkjent rapport – virkning En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.
Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold. Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.
Begrensninger og skjulte forhold Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.
Dokumentasjon fra eier Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet. Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen. Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.
Risikokonstruksjoner Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner. Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

OM TILSTANDSRAPPORT

3 av 51

Rapportens gyldighet Tilstandsrapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato.
Uavhengighet Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.
FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG) Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.
TG 0 Ingen registrerte avvik Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand. Kjennetegn kan være: - Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt - Utførelse fremstår fagmessig korrekt - Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet - Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon
TG 1 Mindre avvik Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging. Kjennetegn kan være: - Begynnende slitasje eller mindre avvik - Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt - Avvik som kan utvikle seg over tid - Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

4 av 51

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Kryp kjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

TILSTANDSRAPPORT

5 av 51

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

- kr

Lav kostnad
0 – 100 000
- kr

Middels kostnad
100 000 – 300 000
- kr

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet. Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

➤ EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Eksingedalsvegen 1005, 5728 Eidslandet
Kommune	Vaksdal Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 57, Bnr. 15
Hjemmelshaver	Britt Kjellaug Farestveit
Eierform	Selveier fritidsbolig
Boligtype	Fritidsbolig/hytte
Byggeår	1949
Tomtestørrelse	Eiet tomt 3977 m²
Vann	Privat (Privat vann fra borehull)
Avløp	Privat (Septik)

TILSTANDSRAPPORT

6 av 51

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Delvis møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	Boligen er ryddet til synfaring. Noen senger, skap og annet som kan hindre noe kontroll av overflater.
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms 3

TILSTANDSRAPPORT

7 av 51

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
2. etg	47	-	-	164
1. etg	65	-	-	-
Kjeller	10	30	-	-
Sum	122	30	-	164
Sum BRA	152			

TILSTANDSRAPPORT

8 av 51

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i <i>Internt bruksareal</i>	BRA-e <i>Eksternt bruksareal</i>	BRA-b <i>Innglasset balkong</i>	TBA <i>Terrasse- og balkongareal</i>
Uthus	-	18	-	-
Sum	-	18	-	-
Sum BRA	18			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,38 m
1. etg	1,96 m
Kjeller	2,23 m

Måling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Mye vegger innvendig gjør at det er noe utfordrende å måle nøyaktig areal. Ulike tykkelser på vegger i kjeller-etasje gjør også at det kan vere forskjell på målingene avhengig av hvor en måler.

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

2. etasje:
Det er et kneloft som ikke har tilstrekkelig takhøyde til å vrea med i arealberekningen. Arealet er oppmålt og opplyst i dette punket.
Kneloft 1: 9,1kvm.
Kneloft 2: 5,8kvm.
Takhøgd: 0cm-115cm

I trappegang er deler av arealt opptatt av trappeåningen. Arealet som er opptatt av trapp er målt til 2,2 kvm.

1. etasje:
I trappegang er deler av arealt opptatt av trappeåningen. Arealet som er opptatt av trapp er målt ti 2,8kvm. På bad i 1. etasje er det oppført en badstukabin. Badstukabinen opptar 3,1kvm av det totale arealt på bad.

Kjeller:
Det er etablert eit rom som er tiltenkt for utnytting til boligareal. Arealet er ikke medreknet i BRA-e i arealtabellen da det ikke er tilgjengelig ved normal tilkomst. Rommet er ikke innredet.

TILSTANDSRAPPORT

9 av 51

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:

Soverom 1 (17,6 m²)
Soverom 2 (9,2 m²)
Bod (9,3 m²)
Trappegang (9,2 m²)

1. etg:

Entre (5,6 m²)
Gang (8,8 m²)
Stue (17,2 m²)
Kjøkken (8,8 m²)
Trappegang (9,1 m²)
Bad (10,3 m²)
Badstue (2,7 m²)

Kjeller:

Teknisk rom (10 m²)

BRA-e

Kjeller:

Bad (5,4 m²)
Bod (24 m²)

INNVEDIGE OVERFLATER

2. etg:

Soverom 1 (MDF-plater i taket, malte trefiberplater på veggene og belegg på gulvet)
Soverom 2 (MDF-plater i taket, malte trefiberplater på veggene og belegg på gulvet)
Bod (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Trappegang (MDF-plater i taket, deler av himling har ubehandlet sutaksplater. i taket, malte trefiberplater på veggene og tregulv)
Kneloft (sperrekonstruksjon med sutaksbord oppå i taket, trekledning på veggene og sponplater på gulvet)

1. etg:

Entre (MDF-plater i taket, slettmalte vegger og laminat på gulvet)
Gang (slettmalt tak, slettmalte vegger og tregulv)
Stue (slettmalt tak, malte plater av eldre dato. på veggene, tapet på veggene og belegg på gulvet)
Kjøkken (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene, tapet på veggene, slettmalte vegger og belegg på gulvet)
Trappegang (slettmalt tak, slettmalte vegger og belegg på gulvet)
Bad (MDF-plater i taket, våtromsplater på veggene og belegg på gulvet)
Badstue (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og tregulv)

Kjeller:

Teknisk rom (åpent bjelkelag med golvbord over i taket, murvegger og betong på gulvet)
Bad (slettmalt tak, våtromsplater på veggene og fliser på gulvet)
Bod (åpen bjelkelag med sydde matter mellom. i taket, murvegger og betong på gulvet)

Slitasje per rom

Soverom 1 (2. etg):
Slitasjegrad: Lite slitasje
Nyere overflater med mindre slitasje. Mangler noen gulvlister. Noe knirk i gulv. Skevhet og nedbøyniong er registrert ved normal gange.

TILSTANDSRAPPORT

10 av 51

Soverom 2 (2. etg): Slitasjegrad: Lite slitasje Nyere overflater med mindre slitasje. Enkel utførelse på overflater der det er brukt litt akryl som quick fix ol. Trappegang (2. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje Nyere overflater med mindre slitasje. Noe halvferdig arbeid med manglende tak-, karm- og gulvlist. Tak har eldre asfaltimpregnerte sutaksplater på deler av himlingen. Noe mer slitasje på tregulv enn på øvrige overflater. Kneloft (2. etg): Slitasjegrad: Lite slitasje Sperrekonstruksjon med sutaksbord i himling. Gjenstående kledning på vegg etter tilbygg. Sponplater på gulv. Tørt og fint klima. Det er registrert noe museeksrement på gulv og det er en lukt som kan minne om urin fra mus. Kneloft er delt opp i 2 rom med tilgang fra trappegang. Entre (1. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje Noe slett utførelse med listverk. Akryl er brukt for å skjule feil og mangler. Laminat har løsnet i skjøt og har ellers noe slitasje i overflate. Blanding av eldre og nye overflater Gang (1. etg): Slitasjegrad: Stor slitasje Eldre huntonittplater som er tapetesert/malt. Tapet har revnet i himling. Noe slitt tregulv. Stue (1. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje Noen sprekker i overflater som er tapetesert og slettmalt. Belegg ser nyere ut med lite slitasje. Trappegang (1. etg): Slitasjegrad: Normal slitasje Eldre overflater med normal slitasje. Noen sprekker i skjøter og lignende. "Utilgjengelig" bod (Kjeller): Slitasjegrad: Normal slitasje Rom under veranda som ikke er innredet. Lecablokker som vegger, singel på grunnen og åpent bjelkelag i himling. Ver obs. ved innredning av rom at det blir etablert lufting i tak.
--

 Total BRA	 Antall våtrom	 Antall kjøkken	 Antall soverom
152 m²	2	1	2

> BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1949 og har kjeller. Det er ikke krypkjeller. Fundamenteringen består av plate på mark og Leca-blokker. Dreneringen er registrert som ukjent. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og kledd med trykkimpregnert trekledning. Rekvirent oppgir at kledning ble skiftet i 2007–2009, arbeidet er utført med egeninnsats og ikke videre dokumentert.

Det er registrert flere vindustyper: sidehengslede vinduer med 3-lags glass, sidehengslede med 2-lags glass og fastkarmvinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder er opplyst å være 2001–2018.

Takkonstruksjonen er et saltak med oppløst. Undertaket er registrert som ukjent. Undertakets alder er angitt som varierende, i hovedsak fra 1990, og det er opplyst at store deler av taket ble byttet i 2013 etter storm. Taket er tekket med stålblader. Det er registrert takrenner i plast på nedsiden og vindskibeslag.

TILSTANDSRAPPORT

11 av 51

 Grunnmur, fundamentering og drenering: Plate på mark, Leca-blokker — Drenering: Ukjent drenering (alder ukjent)	 Etasjeskillere: Trekonstruksjon
 Yttervegg og fasader: Veggkonstruksjon: Bindingsverk (alder ukjent) Kledning: Trekledning (varierende – Det er opplyst av rekvirent at kledning er skifte fra 2007 – 2009. Arbeidet er utført på egeninnsats og er ikke videre dokumentert.)	 Takkonstruksjon, undertak og takteking: Takkonstruksjon: Saltak med oppløst (alder ukjent) Undertak: Ukjent (varierende – I hovudsak er taket opplyst å vere fra 1990. Videre er det opplyst at store deler av taket ble byttet i 2013 etter skader fra storm.) Takteking: Stålblader (alder ukjent)
 Vinduer: Fastkarm, Sidehengslet – 2-lags glass, 3-lags glass	 Krypkjeller: Ingen
 Loft: Fullt tilgjengelig	

> TILLEGGSBYGNINGER

Uthus	
Byggemetode	Bygget er oppført med eldre byggemetode. Grunnmur som gråsteinsmur. Staver og skråavstivinger som konstruksjon for vegg. Liggende trekledning utvendig. Sperretak med sutaksbord, papp og stålblader.
Innhold	Oppbevaring av ved, materialer ol. Det var mye løse innvendig på befaringsdagen som hindre kontrollen.
Påkostninger	Det bør påregnes en del påkostninger for å få bygget til dagens standard. Bygget har behov for en del vedlikehold.

> TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer, mens avtrekket er mekanisk. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. Varmtvannsberederen er av merket Oso med en kapasitet på 194 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med totalt 21 kurser og mye ble rehabilitert i 2019.

TILSTANDSRAPPORT

12 av 51

**Ventilasjon**
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

**Rørinstallasjon**
Rør-i-rør

**Varmtvannsbereider**
OSO

OM TOMTEN

Tomten er på ca. 3 977 m² og er beliggende i skrånende terreng. Adkomst skjer fra offentlig vei via opparbeidet innkjørsel. Tomten fremstår som en kombinasjon av opparbeidede arealer rundt bebyggelsen og naturtomt med vegetasjon og skogkledde partier. Terrengen på eiendommen er kupert og faller relativt bratt mot vannkanten enkelte steder.

Ut frå kartgrunnlaget ser deler av eiendommen ut til å bestå av skog- og naturarealer, mens området rundt bebyggelsen er opparbeidet

Grunnforhold

Ifølge arealressurskartet består grunnforholdene på eiendommen hovedsakelig av jorddekte masser. Eiendommen ligger i et område som er klassifisert som areal over marin grense. Det er registrert mulighet for forekomst av marin leire i området. Dette er basert på kartdata og er ikke verifisert gjennom grunnundersøkelser på eiendommen. Området er registrert med moderat til lav radonaktsomhet. Deler av eiendommen berøres av registrert utvalgt naturtype (kystlynghei) i kartgrunnlaget. Eiendommen ligger delvis innenfor kartlagt friluftslivsområde. Dette kan medføre hensyn ved fremtidig utbygging eller terrenginngrep. Arealressurskartet viser at eiendommen består av en kombinasjon av bebygde arealer, skogarealer og ferskvannssoner langs strandlinjen.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1949 med to etasjer og kjeller. Bygningen har en tradisjonell konstruksjon med trekledning på vegg og stålplater på taket. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, med enkelte rom som har lite eller stor slitasje. Uthuset på eiendommen har ukjent byggeår.

Det er utført modernisering av enkelte bygningsdeler, inkludert skifte av ytterkledning mellom 2007 og 2009, samt omlegging av store deler av taket i 2013. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og mekanisk avtrekk, noe som bidrar til en oppdatert boligstandard.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Manglende takrenner og utilstrekkelig ventilering er blant forholdene som kan medføre økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, samt å planlegge omlegging av taktekingen. Regelmessig vedlikehold vil være nødvendig for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILSTANDSRAPPORT

13 av 51

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Endringer er ikke dokumentert med godkjente tegninger/tillatelse.
- Registrerte endringer vurderes som søknadspliktige.
- Tegninger: Foreligger ikke
- Det som er fremlagt av byggesaksdokumentasjon er søknad om tillatelse og godkjent tillatelse for oppføring av altan. Ferdigattest er ikke fremlagt.
- Det er ikke fremlagt bygningstegninger for boligen eller ferdigattester for utførte tiltak.
- Det er opplyst om et tilbygg under østvendt veranda. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for dette tiltaket. Hvorvidt tiltaket er omsøkt eller godkjent har ikke vært mulig å verifisere på befaringstidspunktet.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke tilstrekkelig iht. forskriftskrav
- Det er ikke minst én røykvarsler/slukker i hver etasje
- Røykvarslere er demontert i 2. etasje. Ingen sløkkeutstyr.
- Brannsløkkingsapparat i entre 1. etasje. Pulver 6kg.

TRAPP

- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Returrekkverk i 2. etasje er 75cm høyt. Dette er for lavt ihht. dagens forskrift.

Innvendig trapp til 2. etasje har kun håndløper på en side. Det skal vere montert håndløper på begge sider i trapp ihht. dagens forskrift.
Innvendig trapp til kjeller mangler håndløper på begge sider. Det skal vere montert håndløper på begge sider i trapp ihht. dagens forskrift.

- Rekkverket på Veranda rundt huset i 1. etasje. er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 93 cm). Høyden er ikke tilfredsstillende ihht. dagens krav på 100cm høyde på rekkverk.

TILSTANDSRAPPORT

14 av 51

PIPE/ILDSTEDER

- Det er opplyst om utført feiing/tilsyn sommaren 2025.
- Observert avvik på pipe/ildsteder: Teglsteinspipen er kledd inn på alle sider. Innkledningen medfører at pipens overflater ikke er tilgjengelige for visuell kontroll, og eventuelle sprekkdannelser eller andre avvik i pipens konstruksjon kan derfor ikke registreres ved befaring. Innkledning av teglsteinspiper er normalt ikke tillatt med plateprodukter, da dette kan skjule skader og svekke muligheten for kontroll av pipens tilstand.

TILSTANDSRAPPORT

15 av 51

➤ OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Panelovner
- Elektriske varmekabler

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Parkering på egen tomt.

Annet

Utbedring av feil og mangler før salg.

I etterkant av befaring og ferdigstilt tilstandsrapport opplyser eier om at det vil bli utført utbedring av noen feil og mangler som er påpekt i rapporten.

Eier opplys om at følgende feil og mangler vil bli utbedret:

- Silikon ved sokkellist på bad i kjeller.
- Silikon ved gjennomføring til avløp under vask på bad i kjeller.
- Merking av vannrør i fordelerskap.
- Montering av sensor til automatisk lekkasjestopp på kjøkken med stoppeventil på vanntilførsel.
- Dokumentasjon fram rørlegger.
- Gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. (Det er ikke kjent om eventuelle feil og mangler vil bli utbedret)
- Montere røykvarslere og sløkkeutstyr ihht. dagens krav.

Utføringen vil ikke bli videre vurdert av takstmann.

Bod

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

Badstue

- Utstyr: Elektrisk badstue ovn
- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)

Teknisk rom

- Utstyr: Rørskap VVS, Varmtvannsbereder, Stoppekran
- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

Bod

- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

TILSTANDSRAPPORT

16 av 51

TG 21. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Ifølge arealressurskartet består grunnforholdene på eiendommen hovedsakelig av jorddekte masser. Eiendommen ligger i et område som er klassifisert som areal over marin grense. Det er registrert mulighet for forekomst av marin leire i området. Dette er basert på kartdata og er ikke verifisert gjennom grunnundersøkelser på eiendommen. Området er registrert med moderat til lav radonaktsomhet. Deler av eiendommen berøres av registrert utvalgt naturtype (kystlynghei) i kartgrunnlaget. Eiendommen ligger delvis innenfor kartlagt friluftslivsområde. Dette kan medføre hensyn ved fremtidig utbygging eller terrenginngrep. Arealressurskartet viser at eiendommen består av en kombinasjon av bebygde arealer, skogarealer og ferskvannssoner langs strandlinjen.
- Alder grunnmur: 1949
- Type grunnmur: Plate på mark, Leca-blokker
- Beskrivelse grunnmur: Grunnmurer er pusset utvendig og innvendig, så det er ikke mulig å konstatere at det er brukt leca på hele grunnmuren. Der det er synlig er det leca som er brukt som grunnmur.
- Type drenering: Ukjent drenering
- Beskrivelse drenering: Det er opplyst om at det lagt ny drenering tilbake i 2007. Det er lite informasjon om hva som ble utført. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
- Alder drenering: ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Grunnmurer er ikke synlig på oppsiden av bygget. Nedsiden er synleg og ser ut til å vere i ok stand. Ser konturene av at det er brukt blokker som grunnmur, men den er pusset så det er vanskelig å bekrefte. Leca som grunnmur på tilbygg under veranda. Ingen store tegn til riss og sprekker. Litt malingflass på grunnmur på nedsiden.
- Drenering er opplyst ny i 2007, men det er lite informasjon om hva og hvor mye som ble gjort.
- Takkvann på nord-vest sida er ført til terreng da det ikke er montert takrenner.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2Vesentlige avvik

Grunnmuren er oppført etter eldre byggemetode. Ingen dokumentasjon foreligger for drenering, plast er kun observert mot øst, mangler ellers og er ikke festet med topplist. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, fremskaffelse av dreneringsdokumentasjon, vurdering ved tegn eller mistanke om fukt, utskifting ved gravearbeider eller symptomer, og montering av topplist.

TILSTANDSRAPPORT

17 av 51

1. Avvik/Årsak: Grunnmur oppført etter eldre byggemetode

Grunnmuren vurderes å være av eldre opprinnelse og oppført etter byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Eldre grunnmurskonstruksjoner har ofte enklere løsninger for fuktsikring og drenering enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, slitasje og nedbrytning av materialer over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren. Ved tegn til økende fuktpåvirkning eller skadeutvikling bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

2. Avvik/Årsak: Drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, alder eller tidligere utskifting av dreneringen.

Dreneringssystemet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og har begrenset forventet gjenværende levetid.

Det er observert grunnmursplast på ny grunnmur mot øst. Ellers er det ikke observert grunnmursplast på resterende grunnmur. Det registreres at grunnmursplast ikke er festet med topplist.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Eventuelle svakheter, skader eller redusert funksjon kan derfor ikke vurderes eller utelukkes på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Selv om det ikke er registrert symptomer på svikt, øker risikoen over tid for redusert dreneringsevne og økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Store deler av grunnmuren mangler grunnmursplast mot terreng. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren. Dette kan redusere løsningens funksjon og medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. Ved tegn til fuktpåvirkning eller mistanke om redusert funksjon bør dreneringen vurderes nærmere.

Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll. Utskifting må forventes ved fremtidige gravearbeider eller dersom symptomer oppstår.

Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TILSTANDSRAPPORT

18 av 51

TG 2

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Skrånet terreng med synlig fjell på store deler av tomten.
- Type terreng: Gruset
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det er registrert at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort, forholdet skyldes manglende takrenner på nord-siden av bygningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der mulig, og å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

1. Avvik/Årsak: Overflatevann mot grunnmur/drenering

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Det registreres at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Forholdet skyldes manglende takrenner på nord-siden av bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Når takvann ledes mot eller blir liggende nær grunnmuren, kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Over tid kan forholdet bidra til redusert dreneringsfunksjon og økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Det anbefales å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og ikke belaster konstruksjonen unødvendig.

TILSTANDSRAPPORT

19 av 51

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra ukjent år
- Årstall og type kledning: Trykkimpregnert trekledning – Det er opplyst av rekvirent at kledning er skifte fra 2007 - 2009. Arbeidet er utført på egeninnsats og er ikke videre dokumentert.
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kledningen ligger nært terrassen og terreng flere steder, uten beslag i overgang. Kledningen er utsatt for sprut og er difor fuktutsatt.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det kan ikke påvises at lufting bak kledningen er tilstrekkelig, og kledning er montert nært terreng/terrassebord. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, vurdere tiltak ved mangelfull lufting, heve kledningen over terrengnivå og montere beslag, samt hyppigere vedlikehold.

1. Avvik/Årsak: Lufting bak kledning og risiko for fuktskader.

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Kledning er montert nært terreng/terrassebord.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Ved nedbør er kledning mer utsatt for fukt når den er montert nært terreng. Fukt kan trenge inn i kledningen, noe som kan føre til råte og redusert levetid for kledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

Heve kledningen over terrengnivå og monterre beslag for å hindre mest mulig sprutregn mot kledning. Hyppiger vedlikeholdsintervall vil og hjelpe mot skader.

TILSTANDSRAPPORT

20 av 51

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2013, 2009, 2018, 2001
- Alder dører: ukjent, 2022
- Type vinduer: Sidehengslet, Ikke valgt, Fastkarm
- Type dører/porter: Ytterdør, Balkongdør
- Type glass: 3-lags glass, 2-lags glass
- Materiale karmen: Tre, PVC/plast

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- HOvudtyngden av vinduer er skiftet på egeninnsats tilbake i 2009. Det er og registrert vinduer/dører med produksjonsdato 2001, 2013, 2018 og 2022.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert mangelfull beslagløsning ved vindu og dør, der detaljløsningen ikke leder vann tilstrekkelig bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner. Beslagløsningen bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, og berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Manglende beslag eller dårlig beslagløsning

Det registreres at beslagløsningen ved vindure og døren fremstår mangelfull. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Mangelfulle beslag kan føre til at vann og fukt blir ledet inn mot konstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, nedbrytning av materialer og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere beslagløsningen nærmere og utbedre forholdet slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

TILSTANDSRAPPORT

21 av 51

TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1990, 2013
- Taktekking: Stålplater
- Undertak: Ukjent, varierende
- Beslag: Takrenner i plast, Vindskibeslag
- Inspisert fra: Bakkenivå

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Skorstein ser ut til å ha en tilstrekkelig høyde over tak.
-

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert manglende takrenner på nordsiden og at taktekking er moden for omlegging. Det anbefales å planlegge omlegging av taktekkingen, og i forbindelse med omlegging bør undertak, beslag, ventilering og øvrige detaljer i takkonstruksjonen kontrolleres og utbedres ved behov. Det anbefales å installere takrenner på den manglende siden for å sikre korrekt vannavledning.

1. Avvik/Årsak: Manglende takrenner på en side og taktekking er moden for omlegging.

Det vurderes at deler av taktekkingen er moden for omlegging. Forholdet skyldes alder, slitasje og registrerte forhold som tilsier at forventet bruks- og levetid er nådd eller nærmer seg slutten.

Det er ikke påmontert takrennenr på nord-sida for å fange opp takvann.

Risiko/Konsekvens

Eldre taktekking med begrenset gjenværende levetid har redusert motstand mot vær- og fuktbelastning. Over tid øker risikoen for utettheter, vanninntrengning og skadeutvikling i undertak og øvrige takkonstruksjoner. Videre bruk vil normalt medføre økt vedlikeholdsbehov.

Uten takrenner vil vann bli ført direkte til grunnen og øke fuktbelastning på kledning og grunnmur. Fuktigheten vil videre utgjøre en fare for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge omlegging av taktekkingen for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon. I forbindelse med omlegging bør undertak, beslag, ventilering og øvrige detaljer i takkonstruksjonen kontrolleres og utbedres ved behov.

Installere takrenner på den manglende siden for å sikre korrekt vannavledning.

TILSTANDSRAPPORT

22 av 51

TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Ingen lufting
- Takkonstruksjon: Saltak med oppløft
- Alder takkonstruksjon: ukjent
- Dampsperre: Nei
- Fuktmåling: 10.4% (Rundt gjennomføring for skorstein)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i trappegang. Rommet er ikke innredet. Ser ingen form for ventilering utover normale luftlekkasjer i vegg og tak.
- Det er ingen tydlige tegn til lekkasje, fuktskjolder, kondens eller lignende på loft.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørrking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Ventileringen er registrert som mangelfull med utilstrekkelig luftutskifting i loftskonstruksjonen. Takkonstruksjonen er registrert som oppført etter eldre byggemetoder. Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bedre uttørrking av konstruksjonen, samt jevnlig kontroll og vedlikehold og vurdering av tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet ved framtidige rehabiliteringsarbeider.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull ventilering av loft

Det registreres at ventileringen på loftet er mangelfull. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting i loftskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilering kan føre til at varm og fuktig luft blir stående i loftskonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for kondensdannelse, fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak, takstoler og øvrige trekonstruksjoner. Forholdet kan også redusere konstruksjonens evne til uttørrking og forkorte levetiden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bedre uttørrking av konstruksjonen. Tiltak vil bidra til å redusere risikoen for kondens, fuktproblemer og fremtidige råteskader.

TILSTANDSRAPPORT

23 av 51

2. Avvik/Årsak: Eldre takkonstruksjon / eldre byggemåte

Det vurderes at takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder. Forholdet skyldes byggeskikk og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne, mindre lufttetthet og enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør det vurderes tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet i tråd med dagens anbefalte løsninger.

TG 2

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Veranda rundt huset i 1. etasje.
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Kompositt terrassebord
- Areal (TBA): 164 m²
- Type rekkverk: Vertikal

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Utførelse er litt "hjemmesnekret" med tanke på avslutninger på kanter ol. Det har ikke noe innvirkning på funksjonen.
- På nordsida er det registrert nedbøying i terrassebord mellom bjelker som tyder på for stor avstand mellom bjelkene. Ved store snømengder kan overflate bli påvirket av store laster.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Skjevheter i søyler på sørsiden, ukjent fallforhold og tettesjikt under gulv, for liten avstand mellom terrassegulv og kledning, hjemmesnekret avslutning og nedbøying i terrassebord på nordsiden er registrert. Det anbefales å følge utviklingen, undersøke årsak ved forverring, undersøke tettesjikt og fall ved mistanke, etablere tilstrekkelig avstand mellom gulv og kledning, og kontrollere samt utbedre berørte områder.

TILSTANDSRAPPORT

24 av 51

1. Avvik/Årsak: Oppbygging av tettesjikt, skjevheter og avstand mellom terrassegulv og kledning.

Terrassen fremstår med mindre skjevheter i søyler på sør-siden av bygget. Slike forhold kan oppstå som følge av setninger eller bevegelser i konstruksjonen

Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

Avstand mellom kledning og gulv er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra gulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra gulv til kledning

Risiko/Konsekvens

Skjevheter kan påvirke avrenning, belastningsforhold og terrassekonstruksjonens funksjon. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette føre til økt vannansamling, ytterligere deformasjoner og økt belastning på konstruksjonen.

Dersom fallforholdene er mangelfulle eller tettesjiktet har redusert funksjon, kan vann bli stående på eller i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, skjult skadeutvikling og fukt- eller råteskader i underliggende bygningsdeler.

Liten avstand mellom terrassegulv og ytterkledning kan føre til økt fuktbelastning fra vannsprut, snøansamlinger og fuktoppsug i kledningens nedre del og endeved. Over tid kan dette medføre redusert levetid samt økt risiko for fukt- og råteskader i kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av skjevhetene over tid. Dersom forholdet forverres eller påvirker terrassekonstruksjonens funksjon, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer vurderes.

Det anbefales å følge konstruksjonen opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Dersom det oppstår mistanke om svikt i tettesjikt eller falloppbygning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrassegulvet og ytterkledningen for å redusere fuktbelastningen. Berørte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og eventuelle skader utbedres ved behov.

TILSTANDSRAPPORT

25 av 51

8. ETASJESKILLER

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er registrert noe knirk, nedbøying og skjevheter i overflater på etasjeskille i 2. etasje. Dette kommer av eldre byggestil med materialer som ikke har same fasthet som dagens materieller. .

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med aldersslitasje og har noe nedbøying og skeivheter. Gulvoverflaten kan ikke reknes å vera ihht. dagens standard mtp. planhet og retning

9.1 BAD 1. ETASJE

TG 2

9.1.1 BAD 1. ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør, Lufteventil i vindu

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Vindu er plassert i våtsone. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger, samt utbedring av eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning.

TILSTANDSRAPPORT

26 av 51

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det er på befæringsdato montert glassdør mellom dusj og vindu som vil begrense vannsøl mot vindu.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling. Anbefaler videre bruk av glassdør mellom dusj og vindu.

TG 2

9.1.2 BAD 1. ETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Badekar gjør det noe utfordrende å måle fall rundt sluk.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet har ikke registrert fall på 1:50 rundt sluk, som er plassert under badekar. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 48 mm, og oppkant med membran mot dør er registrert til 23 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og nedslagsfeltet er minimum 0,8 meter ut fra sluk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen, og utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

TILSTANDSRAPPORT

27 av 51

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

TG 2

9.1.3 BAD 1. ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2019
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Belegg, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under badekar
- Hulltaking utført: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommets membran og tettesjikt, herunder utførende foretak. Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for sikrere vurdering, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

TILSTANDSRAPPORT

28 av 51

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Kriterier for unntak oppfylt
Våtsoner ligger mot yttervegg og det er ikke mulig å gjennomføre hullboring.

TILSTANDSRAPPORT

29 av 51

TG 1

9.1.4 BAD 1. ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Utstyr: Badekar, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Innredning: Speil over innredning, Høyskap
- Rørskap: VVS

Utstyr

- Badekar
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Høyskap
- Rørskap VVS
- Gulvstående toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1

Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, uten vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TILSTANDSRAPPORT

30 av 51

9.2 BAD KJELLER

TG 2 9.2.1 BAD KJELLER - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta - Alder vegger og himling: 2019 - Overflate vegg: Våtromsplater - Overflate tak: Slettmalt tak - Oppvarming: Elektriske varmekabler - Ventilasjon: Mekanisk avtrekk Tilleggsbeskrivelse bygningsdel Det er registrert ujevnheter i himlingens overflate. Skruehoder og sparklede områder er synlige gjennom malingen, noe som gir en redusert finishmessig kvalitet.
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader. Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørrking.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Forholdet skyldes at våtrommet ikke har en tilfredsstillende løsning for tilførsel av erstatningsluft. Risiko/Konsekvens Manglende eller begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørrking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalte tiltak Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørrking.
--

TILSTANDSRAPPORT

31 av 51

TG 2 9.2.2 BAD KJELLER - GULV

Nøkkelfakta - Gulv: Fliser - Sluk: I dusj
Hvordan kontrollen er utført Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Beskrivelse av gulv og fallforhold I våtrommet er det registrert motfall fra opplegget til vaskemaskin mot sluk. Det er ikke målt fall på 1:100 på gulvet utenfor sluk, og det er heller ikke registrert 1:50 fall i dusjsonen. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke synlig, og det er manglende oppkant på membranen ved dørterskelen. Nedslagsfeltet er imidlertid minimum 0,8 meter ut fra sluk.
Oppsummering av bygningsdel TG 2 Vesentlige avvik Manglende fall 1:100 utenfor sluk, manglende fall 1:50 rundt sluket og motfall på deler av gulvet er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, etablere fall i den vannbelastede sonen, og utbedre motfall slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet.

TILSTANDSRAPPORT

32 av 51

1. Avvik/Årsak: Mangleden fall på gulv

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

TILSTANDSRAPPORT

33 av 51

TG 2

9.2.3 BAD KJELLER - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2019
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Fuktmåling utført: Annen målemetode
- Resultat fuktmåling: 16.1% (Vegg mot bad fra teknisk rom. Målt flere steder i veggen.)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Membran under fliser på gulv er ikke mulig å kontrollere. Membran er ikke synlig ved terskel, men den er synlig under klemmring i sluk.
Baderomsplater er ikke utført med silikon ved sokkellist.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig forsegling rundt gjennomføringer til vanninstallasjoner ved vask og manglende silikon under baderomsplater ved sokkellist. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførende foretak. Det anbefales å utbedre og forsegle gjennomføringer i henhold til produsentens monteringsanvisninger, påføre silikon ved sokkellist, fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser ved mistanke om fuktpåvirkning, og planlegge fremtidig vedlikehold.

TILSTANDSRAPPORT

34 av 51

1. Avvik/Årsak: Manglende tetting og manglende dokumentasjon

Det registreres manglende eller utilstrekkelig forsegling rundt gjennomføringer til vanninstallasjoner ved vask. Forholdet skyldes at gjennomføringene ikke er utført med tilfredsstillende tetting mot omkringliggende våtromsplater eller tettesjikt.

Det er ikke påført silikon under baderomsplater ved sokkellist.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig forsegling rundt gjennomføringer kan føre til at vann og fukt trenger inn i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller vannbelastning. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i konstruksjonen bak platene. For å opprettholde en fuksikker løsning skal gjennomføringer og kuttflater utføres og forsegles i henhold til produsentens monteringsanvisninger.

Manglende silikon ved sokkellist kan føre til vanninntrengning mellom baderomsplatene og sokkellisten, noe som kan forårsake fuktskader og muggvekst.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre og forsegle gjennomføringene med egnede produkter og løsninger i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det har oppstått skader i konstruksjonen. Påføre silikon under baderomsplatene ved sokkellisten for å sikre vanntetthet.

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Målt fra åpen veggkonstuksjon ved teknisk rom.

Fuktmålinger

- 1. Vegg mot bad fra teknisk rom. Målt flere steder i veggen. : **16.1** %

TILSTANDSRAPPORT

35 av 51

TG 2

9.2.4 BAD KJELLER - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Servantinnredning, Speilskap, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Dusj med glassdører/glassvegg, Gulvstående toalett

Utstyr

- Servantinnredning
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Gulvstående toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Beskrivelse av sanitær og rør

Det ble registrert merker i og på undersiden av servantskapet som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Ved kontroll fremstår det som at det kan være en mindre lekkasje fra koblingen på vanntilførselen til servantarmaturet. Forholdet bør undersøkes nærmere og eventuell lekkasje utbedres.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er registrert avdrypp og/eller fuktpåvirkning ved rørkoblinger eller sanitærinstallasjoner og svelleskader på servantinnredning. Årsaken til avdrypp og fuktpåvirkning bør avklares, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres. Berørte konstruksjoner bør undersøkes nærmere, og berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TILSTANDSRAPPORT

36 av 51

1. Avvik/Årsak: Fukt i servantinnredning og lekkasje fra installasjon.

Det registreres tegn til tidlig avdrypp og/eller fuktpåvirkning ved rørkoblinger eller sanitærinstallasjoner.
Det registreres mindre svelleskader på innredningen. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

Risiko/Konsekvens

Avdrypp og fuktpåvirkning kan være et tegn på utettheter eller annen fuktbelastning. Dersom forholdet skyldes en pågående lekkasje, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Langvarig fuktpåvirkning kan også bidra til korrosjon, materialnedbrytning og biologisk vekst.
Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til avdryppet eller fuktpåvirkningen og gjennomføre eventuelle utbedringer. Dersom det er mistanke om lekkasje eller følgeskader, bør berørte konstruksjoner undersøkes nærmere.
Berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

Bilder



Tidligere lekkasje har gjort at innredning har svellet noe opp



Tidligere lekkasje har gjort at innredning har svellet noe opp.

TILSTANDSRAPPORT

37 av 51

TG 2

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Norema
- Overflater: Vegger: Malt trepanel, Tapet, Slett malt; tak: Malt trepanel tak; gulv: Belegg
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er ikke observert lekkasjestopp under oppvaskmaskin. Krav ved endring av vann og avløp på kjøkken utført etter 2010.

Utstyr

- Kjøkkenventilator med kullfilter
- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap og fryser
- Oppvaskmaskin
- Benkeplate i laminat
- Overskap
- Underskap
- Høyskap

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Manglende automatisk lekkasjesikring er registrert, fuktføler med automatisk vannstoppventil er ikke montert og lekkasjestopp under oppvaskmaskin er ikke observert. Kjøkkenventilator med kullfilter er registrert, løsningen resirkulerer luft. Det anbefales å kontrollere installasjonen opp mot kravene på utførelsestidspunktet og eventuelt installere lekkasjesikring, samt vurdere ventilator med avtrekk ført til det fri eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen.

TILSTANDSRAPPORT

38 av 51

1. Avvik/Årsak: Avvik ved kjøkkeninstallasjoner

Kjøkken

Det registreres at fuktføler med automatisk vannstoppventil ikke er montert. Forholdet skyldes at vanninstallasjonen mangler automatisk lekkasjesikring iht krav ved oppføring.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulasjonsventilator). Løsningen fører ikke matos og fuktighet ut av bygningen, men filtrerer luften og tilbakefører den til rommet. Boligen har for øvrig begrenset ventilasjon og lite tilluft.

Risiko/Konsekvens

For vanninstallasjoner utført i perioden hvor TEK10 var gjeldende, kan det ha vært krav om automatisk lekkasjesikring avhengig av installasjonens utførelse og omfang. Manglende eller mangelfull lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages eller stanses automatisk. Ved en eventuell lekkasje kan dette føre til økt fuktpåvirkning, vannskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Resirkulasjonsventilator bidrar ikke til å fjerne fuktighet fra matlaging på samme måte som avtrekk ført til det fri. I boliger med begrenset ventilasjon kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert luftutskifting og et mindre tilfredsstillende inneklima over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere installasjonen opp mot kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet og eventuelt installere lekkasjesikring.

Det anbefales å vurdere etablering av ventilator med avtrekk ført til det fri eller andre tiltak som forbedrer ventilasjonen i boligen. Tiltak bør ses i sammenheng med boligens øvrige ventilasjonsløsning.

TILSTANDSRAPPORT

39 av 51

TG 2

11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Teknisk rom i hovuddel og bod i kjellerdel ligger under terreng. Ved kontroll i bod i kjeller, er det registrert noe saltutslag på vegger mot terreng som kan tyde på fuktighet i vegger.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Saltutslag på murvegger er registrert og er angitt å skyldes fukttransport gjennom murverket. Rom under terreng er vurdert som fuktutsatt og ventilasjonen er vurdert som begrenset. Det anbefales å følge opp årsak, jevnlig kontroll, etablere eller forbedre ventilasjon, samt sikre tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering. Ved økt omfang anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.

TILSTANDSRAPPORT

40 av 51

1. Avvik/Årsak: Fuktrisiko i rom under terreng

Det registreres saltutslag på murvegger. Saltutslag skyldes fukttransport gjennom murverket.

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Saltutslag indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fukttransport kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dersom omfanget øker eller det registreres ytterligere tegn til fuktproblemer, bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuksøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

TILSTANDSRAPPORT

41 av 51

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2008
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad og teknisk rom
- Drenering rørskap: Ja / Nei til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse. Ukjent om det er drenering ved sealingbag.
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Rekvirent opplyser at det foreligger dokumentasjon. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
- Registrerte tiltak: Det er opplyst om nye rør-i-rør montert i boligen i 2008. Videre er det opplyst lagt nye rør til bad i 2019 og kjøkken i 2020. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Durgoventil montert i vegg ved vannskap på bad i 1. etasje.
- Vannskap i teknisk rom har drenering ut på gulv med sluk. Men fall på gulv er ikke tilstrekkelig og gulvet har ikke vanntett sjikt.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterne, rørskapet er ikke merket, og avløpsluften er avsluttet med durgoventil. Drenring fra vannskap i teknisk rom ledes ikke til sluk, gulvet mangler vanntett sjikt og har ikke tilstrekkelig fall. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet, merke rør og kurser, kontrollere luftingsløsningen etter krav og produsent, og lede drenring til sluk.

TILSTANDSRAPPORT

42 av 51

1. Avvik/Årsak: Manglende inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterne. Forholdet skyldes at den innebygde sisternen ikke har tilgjengelig inspeksjonsåpning eller annen løsning som gir tilfredsstillende tilgang for kontroll og vedlikehold.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører at sisternens tilstand, tilkoblinger og eventuelle lekkasjer ikke kan kontrolleres uten inngrep. Eventuelle feil eller lekkasjer kan derfor bli oppdaget sent og over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet slik at kontroll, vedlikehold og eventuelle reparasjoner kan utføres uten unødvendige inngrep. Dersom dette ikke er mulig, bør forholdet tas hensyn til ved fremtidige arbeider eller rehabilitering av våtrommet.

2. Avvik/Årsak: Rørskap er ikke merket (rør-i-rør)

Det registreres at rørskapet mangler merking av rør og fordelerkurser. Forholdet skyldes at vanninstallasjonene i rørskapet ikke er merket med identifikasjon av de enkelte kursene.

Risiko/Konsekvens

Manglende merking kan gjøre service, vedlikehold og feilsøking mer tidkrevende. Dette kan øke risikoen for feilbetjening, feiltilkoblinger eller at feil kurs stenges ved reparasjoner eller utskifting av komponenter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å merke rør og fordelerkurser i rørskapet i henhold til gjeldende anbefalinger. Tydelig merking vil forenkle fremtidig service, vedlikehold og utskifting av installasjonene, samt redusere risikoen for feil ved arbeid på anlegget.

3. Avvik/Årsak: Durgoventil

Det registreres at avløpslufteringen er avsluttet med durgoventil. Forholdet skyldes at avløpssystemet ikke er luftet til det fri, men er avsluttet med en mekanisk luftingsventil.

Risiko/Konsekvens

En durgoventil slipper luft inn i avløpssystemet, men ventilerer ikke ut avløpsgasser. Manglende lufting til det fri kan gi redusert funksjon i avløpssystemet og økt risiko for luktproblemer dersom ventilen svikter eller kapasiteten ikke er tilstrekkelig. Løsningen gir heller ikke samme utlufting av avløpsgasser som en tradisjonell lufting ført over tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere at luftingsløsningen er prosjektert og utført i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger. Ved redusert funksjon, luktproblemer eller ved fremtidige ombygginger bør det vurderes å etablere avløpslufting ført til det fri over tak.

TILSTANDSRAPPORT

43 av 51

4. Avvik/Årsak: Drenring fra vannskap i teknisk rom ledes ikke til sluk

Drenring fra vannskap i teknisk rom ledes ikke til sluk. Gulv har ikke vanntett sjikt og fallforholdet på gulvet er ikke tilstrekkelig.

Risiko/Konsekvens

Dette kan føre til vannansamling i rommet, noe som kan forårsake fuktskader og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lede drenring fra vannskapet til et egnet sluk for å unngå vannansamling.

TG 2

12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2016
- Antall liter: 194
- Plassering: Teknisk rom
- Type lekkasjesikring: Sluk i gulv
- Type tilkobling: Fast strøm

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er sluk i gulv som lekkasjsikring, men gulvet har ikke vanntett sjikt. Samtidig er fallforholda på gulv dårlig, så vann kan renne i feil retning.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Feil fallforhold og manglende vanntett sjikt på gulv er registrert. Det anbefales å rette opp fallforholdene og installere et vanntett sjikt på gulvet.

TILSTANDSRAPPORT

44 av 51

1. Avvik/Årsak: Feil fallforhold og manglende vanntett sjikt på gulv

Feil fallforhold og manglende vanntett sjikt på gulv

Risiko/Konsekvens

Dette kan føre til vannlekkasje og fuktskader i bygget. Vartvannsbereder har mye vann i seg som kan føres i feil retning og gjøre skader på tilliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rette opp fallforholdene og installere et vanntett sjikt på gulvet for å hindre vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk
- Tilleggsinformasjon tilluft: Det er genrelt lite tilførsel av luft til boligen. Et vindu i entre og på bad i 1. etasje har lufteventil i karm.
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Det er montert mekanisk avtrekk på kjøkken og begge bad. Ellers er det lite ventilasjon i boligen.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Ventilasjonen i boligen er begrenset. Det er lite tilførsel av luft inn i boligen, samtidig er avtrekk av forurenset luft ut av boligen også begrenset.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2

Vesentlige avvik

Manglende tilluft til bad i kjeller med mekanisk avtrekk er registrert. Begrenset ventilasjon er registrert, med liten tilførsel av luft og begrenset avtrekk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom, og å forbedre ventilasjonen ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

TILSTANDSRAPPORT

45 av 51

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft til våtrom med mekanisk avtrekk

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til bad i kjeller med mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft til rommet, slik at ventilasjonsanlegget ikke får tilstrekkelig lufttilførsel.

Risiko/Konsekvens

Uten tilfredsstillende tilluft vil det mekaniske avtrekket få redusert effekt og luftutskiftingen bli utilstrekkelig. Dette kan føre til økt luftfuktighet, dårligere uttørring, kondens og over tid økt risiko for muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom. Dette vil sikre nødvendig tilførsel av erstatningsluft, bedre ventilasjonens funksjon og redusere risikoen for fukt- og kondensrelaterte skader.

2. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon

Det registreres at ventilasjonen i boligen er begrenset. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig luftutskifting som følge av begrenset tilluft, avtrekk eller ventilasjonskapasitet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater, med risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventilasjonen slik at boligen får tilfredsstillende luftutskifting. Aktuelle tiltak kan være etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler, samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

TILSTANDSRAPPORT

46 av 51

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta - Årstall/alder: 1949 - Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg - Sikringsskap plassert: Trappegang 2. etg, Bod i kjeller - Antall kurser: 21 - Kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei Tilleggsbeskrivelse bygningsdel - Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte. Kontrollen bør utføres av et kvalifisert foretak, og NEK 405 kan benyttes som grunnlag for undersøkelsen. - Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i 2019 og 2023. Det er vidre ikke kjent om annet arbeid er utført på elektrisk anlegg etter 1999. Kontrollpunkter - Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei - Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei - Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja	Spørsmål svart ut av eier - Det elektriske anlegget ble installert: 1949 - Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: 2019 - Hender det at sikringer løses ut? Nei - Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Nei Oppgraderinger - Totalrehabilitert: 2019 - Samsvarserklæring: Sæterdal Elektro AS, 27.8.2019
Hvordan kontrollen er utført Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje. Oppsummering av bygningsdel Det er ikke utført kontroll av det elektriske anlegget de siste fem åra. Manglende kontroll kan medføre feilfunksjon og økt risiko for brann, elektrisk støt eller annet feil på anlegget. Det anbefales at en grundig kontroll gjennomføres snarest av et kvalifisert foretak, og at NEK 405 kan benyttes som grunnlag.	

TILSTANDSRAPPORT

47 av 51

1. Avvik/Årsak: Det er ikke utført kontroll av det elektriske anlegget de siste fem åra. Det er ikke utført kontroll av det elektriske anlegget de siste fem åra. Risiko/Konsekvens Manglende kontroll av elektrisk anlegg kan konsekvensen vera feilfunksjon i anlegget. Ved feilfunksjon i anlegget øker risikoen for for brann, elektrisk støt eller annet feil på anlegget. Anbefalte tiltak Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av det elektriske anlegget snarest mulig for å sikre at det er i forskriftsmessig stand.
--

TILSTANDSRAPPORT

48 av 51

Total: 19

OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmuren er oppført etter eldre byggemetode. Ingen dokumentasjon foreligger for drenering, plast er kun observert mot øst, mangler ellers og er ikke festet med topplist. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, fremskaffelse av dreneringsdokumentasjon, vurdering ved tegn eller mistanke om fukt, utskifting ved gravearbeider eller symptomer, og montering av topplist.

2 Terrengforhold

Det er registrert stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Det er registrert at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort, forholdet skyldes manglende takrenner på nord-siden av bygningen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der mulig, og å etablere eller forbedre løsninger for bortledning av takvann slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

3 Yttervegger

Det kan ikke påvises at lufting bak kledningen er tilstrekkelig, og kledning er montert nært terreng/terrassebord. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, vurdere tiltak ved mangelfull lufting, heve kledningen over terrengnivå og montere beslag, samt hyppigere vedlikehold.

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert mangelfull beslagløsning ved vindu og dør, der detaljløsningen ikke leder vann tilstrekkelig bort fra dør og tilstøtende konstruksjoner. Beslagløsningen bør kontrolleres nærmere og utbedres slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, og berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert manglende takrenner på nordsiden og at taktekking er moden for omlegging. Det anbefales å planlegge omlegging av taktekkingen, og i forbindelse med omlegging bør undertak, beslag, ventilering og øvrige detaljer i takkonstruksjonen kontrolleres og utbedres ved behov. Det anbefales å installere takrenner på den manglende siden for å sikre korrekt vannavledning.

6 Loft / takkonstruksjon

Ventileringen er registrert som mangelfull med utilstrekkelig luftutskifting i loftskonstruksjonen. Takkonstruksjonen er registrert som oppført etter eldre byggemetoder. Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bedre uttørring av konstruksjonen, samt jevnlig kontroll og vedlikehold og vurdering av tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet ved framtidige rehabiliteringsarbeider.

7 Balkonger, verandaer og terrasser

Skjevheter i søyler på sørsiden, ukjent fallforhold og tettesjikt under gulv, for liten avstand mellom terrassegulv og kledning, hjemmesnekret avslutning og nedbøying i terrassebord på nordsiden er registrert. Det anbefales å følge utviklingen, undersøke årsak ved forverring, undersøke tettesjikt og fall ved mistanke, etablere tilstrekkelig avstand mellom gulv og kledning, og kontrollere samt utbedre berørte områder.

TILSTANDSRAPPORT

49 av 51

9.1.1 Bad 1. etasje – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger, samt utbedring av eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning.

9.1.2 Bad 1. etasje – Gulv

Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen, og utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

9.1.3 Bad 1. etasje – Membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommets membran og tettesjikt, herunder utførende foretak. Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for sikrere vurdering, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

9.2.1 Bad kjeller – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørring.

9.2.2 Bad kjeller – Gulv

Manglende fall 1:100 utenfor sluk, manglende fall 1:50 rundt sluket og motfall på deler av gulvet er registrert. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i samsvar med gjeldende krav, etablere fall i den vannbelastede sonen, og utbedre motfall slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet.

9.2.3 Bad kjeller – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig forsegling rundt gjennomføringer til vanninstallasjoner ved vask og manglende silikon under baderomsplater ved sokkellist. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførende foretak. Det anbefales å utbedre og forsegle gjennomføringer i henhold til produsentens monteringsanvisninger, påføre silikon ved sokkellist, fremskaffe dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser ved mistanke om fuktpåvirkning, og planlegge fremtidig vedlikehold.

9.2.4 Bad kjeller – Sanitær og rør

Det er registrert avdrypp og/eller fuktpåvirkning ved rørkoblinger eller sanitærinstallasjoner og svelleskader på servantinnredning. Årsaken til avdrypp og fuktpåvirkning bør avklares, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres. Berørte konstruksjoner bør undersøkes nærmere, og berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

10 Kjøkken

Manglende automatisk lekkasjesikring er registrert, fuktføler med automatisk vannstoppventil er ikke montert og lekkasjestopp under oppvaskmaskin er ikke observert. Kjøkkenventilator med kullfilter er registrert, løsningen resirkulerer luft. Det anbefales å kontrollere installasjonen opp mot kravene på utførelsestidspunktet og eventuelt installere lekkasjesikring, samt vurdere ventilator med avtrekk ført til det fri eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen.

TILSTANDSRAPPORT

50 av 51

11 Rom under terreng

Saltutslag på murvegger er registrert og er angitt å skyldes fukttransport gjennom murverket. Rom under terreng er vurdert som fuktutsatt og ventilasjonen er vurdert som begrenset. Det anbefales å følge opp årsak, jevnlig kontroll, etablere eller forbedre ventilasjon, samt sikre tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering. Ved økt omfang anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.

12.1 VVS-installasjoner

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterne, rørskapet er ikke merket, og avløpslufteringen er avsluttet med durgoventil. Drenring fra vannskap i teknisk rom ledes ikke til sluk, gulvet mangler vanntett sjikt og har ikke tilstrekkelig fall. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet, merke rør og kurser, kontrollere luftingsløsningen etter krav og produsent, og lede drenring til sluk.

12.2 Varmtvannsbereder

Feil fallforhold og manglende vanntett sjikt på gulv er registrert. Det anbefales å rette opp fallforholdene og installere et vanntett sjikt på gulvet.

13 Ventilasjon

Manglende tilluft til bad i kjeller med mekanisk avtrekk er registrert. Begrenset ventilasjon er registrert, med liten tilførsel av luft og begrenset avtrekk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom, og å forbedre ventilasjonen ved etablering eller oppgradering av tillufts- og avtrekksventiler samt kontroll og vedlikehold av eksisterende ventilasjonsløsning.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Håvard Ure er en erfaren takstmann med solid bakgrunn innen byggfag. Han har utdanning som tømrer og fagskoleingeniør, noe som gir ham en omfattende forståelse av byggetekniske aspekter og verdsetting av eiendommer. Håvard har lang erfaring fra bransjen og har opparbeidet seg et godt rykte for sin grundighet og profesjonalitet.

Som takstmann i Verdibbygg AS er Håvard dedikert til å levere nøyaktige og pålitelige vurderinger av eiendommer. Han er kjent for sin evne til å kommunisere komplekse forhold på en lettfattelig måte, noe som gir både kjøpere og selgere trygghet i prosessen.



Ansvarlig for rapporten:

Håvard Ure

Hadlingen 25, 5706 Voss
41506615 | havard@verdibbygg.com

11/09/2026

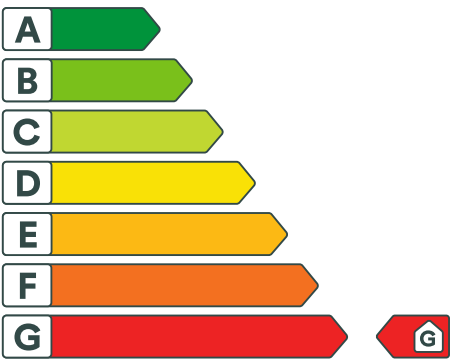




Energiattest



Adresse Eksingedalsvegen 1005, 5728 EIDSLANDET	
Dato for energimerking 15.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-350453
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 175828656
Gårdsnummer 57	Bruksnummer 15
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1949	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 152,0 m²	Oppvarmet bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 420,28



Eksingedalsvegen 1005, 5728 EIDSLANDET

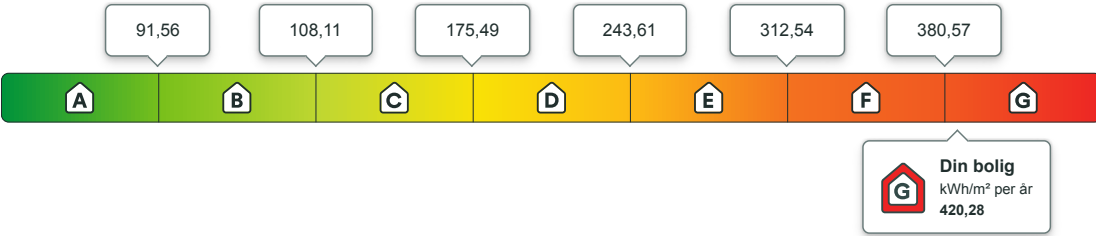


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 52 140,66	kWh/m² per år 427,38
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Eksingedalsvegen 1005, 5728 EIDSLANDET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Eksingedalsvegen 1005, 5728 EIDSLANDET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

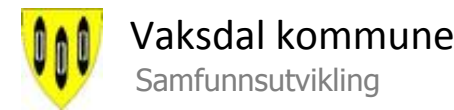
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Brit K. Farestveit
Jamne 26
5725 VAKSDAL

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Kåre Ulveseth	02.05.2014
Vår: 14/756 - 14/2703	kare.ulveseth@vaksdal.kommune.no	

Løyve til oppføring av altan gbnr. 57/15 Flatekval Eksingedalen.

Delegert vedtak. Saknr: 134/2014

Saksutgreiing:

Søknad : Datert 3.4.2014, motteke 22.4.2014.
Lovheimel : Plan- og bygningslova § 20-2.
Eigedom : Gnr. 57, bnr. 15.
Stad : Flatekval, Eksingedalen.
Tiltakshavar : Britt K. Farestveit.

Søknaden gjeld tiltak på bebyggd eigedom. Eigedomen er bebyggd med bustadhus. Tiltaket sin art er oppgjeve til oppføring av altan på om lag 100m², og platting kring 2 vegger på uthus på om lag 30m². Materialbruken er i hovudsak tre.

Nabovarsel:
Nabo er varsla i samsvar med § 21-3 i plan- og bygningslova. Det ligg ikkje føre merknader frå varsla nabo, eller kommentarar til slike merknader frå tiltakshavar.

Planstatus:
Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel, vedteken 19.7.2007, gjeve føremålet LNF-område. Kommuneplanen legg opptil at det skal vere mogeleg å utvikla eksisterande bygningar i LNF-områda i kommunen. Tiltaket er soleis i samsvar med den intensjonen kommuneplanen legg opptil.

Veg / vatn / avlaup:
Tiltaket medfører ikkje noko endring av dei eksisterande tilhøva.

Ansvar og kontroll:

Post post@vaksdal.kommune.no Konsul Jebbensgt. 16, 5722 Dalekvam	Kontakt www.vaksdal.kommune.no Telefon +47 56 59 44 00 Telefaks +47 56 59 44 01	Konto Org.nr. 961 821 967
---	---	-------------------------------------



Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket vert utført i samsvar med gjeldande lov og forskrift.

Vurdering / konklusjon:
Bygningsmynde har ikkje særlege merknader til omsøkte tiltak, men vil påpeika at det ikkje er levert turvande dokumentasjon i form av teikningsgrunnlag. Det må difor leverast kommunen eitt teikningsgrunnlag i form av dei endringane dette medfører på fasadane på bustadhus og uthus. Dette må leverast til kommunen før arbeida tek til. Dette vilkår er gjeve etter dei krav som er skildra i SAK10, § 5-4.
Det vert på grunnlag av at det vert levert nemnde dokumentasjon tilrådd at søknaden vert stetta. Vedtak vert heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

Vedtak

I medhald av § 20-2, i plan- og bygningslova, vert det gjeve løyve til oppføring av altan og platting kring uthus på eigedom gnr. 57, bnr. 15, Flatekval, slik dette er omsøkt i søknad datert 3.4.2014.

Dette løyve omhandlar også godkjenning av ansvarsrett slik dette er skildra under avsnitt ansvar og kontroll. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert utført i samsvar med gjeldande lov og regelverk. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av dette løyve.

I medhald av § 5-4 i forskrift SAK10, skal det leverast til kommunen teikningsgrunnlag av fasadar og plan, på bustad og uthus.

Dette løyve og den dokumentasjon løyve viser til skal alltid vere tilstade på byggeplassen.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. Gjeldande delegasjonsreglement i Vaksdal kommune.

Enkelt vedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf. Forvaltningslova § 29. Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket utan at mogelegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. Forvaltningslova § 27b.

Dersom byggjearbeida ikkje er sett i gang innan tre år etter at dette løyve er gjeve, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyve bort, jf. Plan- og bygningslova § 29-1.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. Plan- og bygningslova § 21-10. Ingen deler av tiltaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve / ligg føre.

Kommunen / bygningsmynde kan gjere ferdigbefaring / tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1, og Vaksdal kommune sitt gebyrregulativ vedteke i kommunestyre, vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.2.6 BASISGEBYR KONSTRUKSJONAR Kr. 3300,-

Med helsing

Kåre Ulveseth
Byggesaksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har difor ingen underskrift.

Mottakarar:
Brit K. Farestveit

Jamne 26

5725

VAKSDAL



VAKSDAL KOMMUNE
Tlf.: 56594400

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Planstatus

Eigedom:	Gnr.: 57 Bnr.: 15 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Eidslandsvegen 1005, 5727 Stamnes

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan**

I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde (LNFR-områder) og Fritids- og turistføremål.

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei ☒ Ja ☐

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐ Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

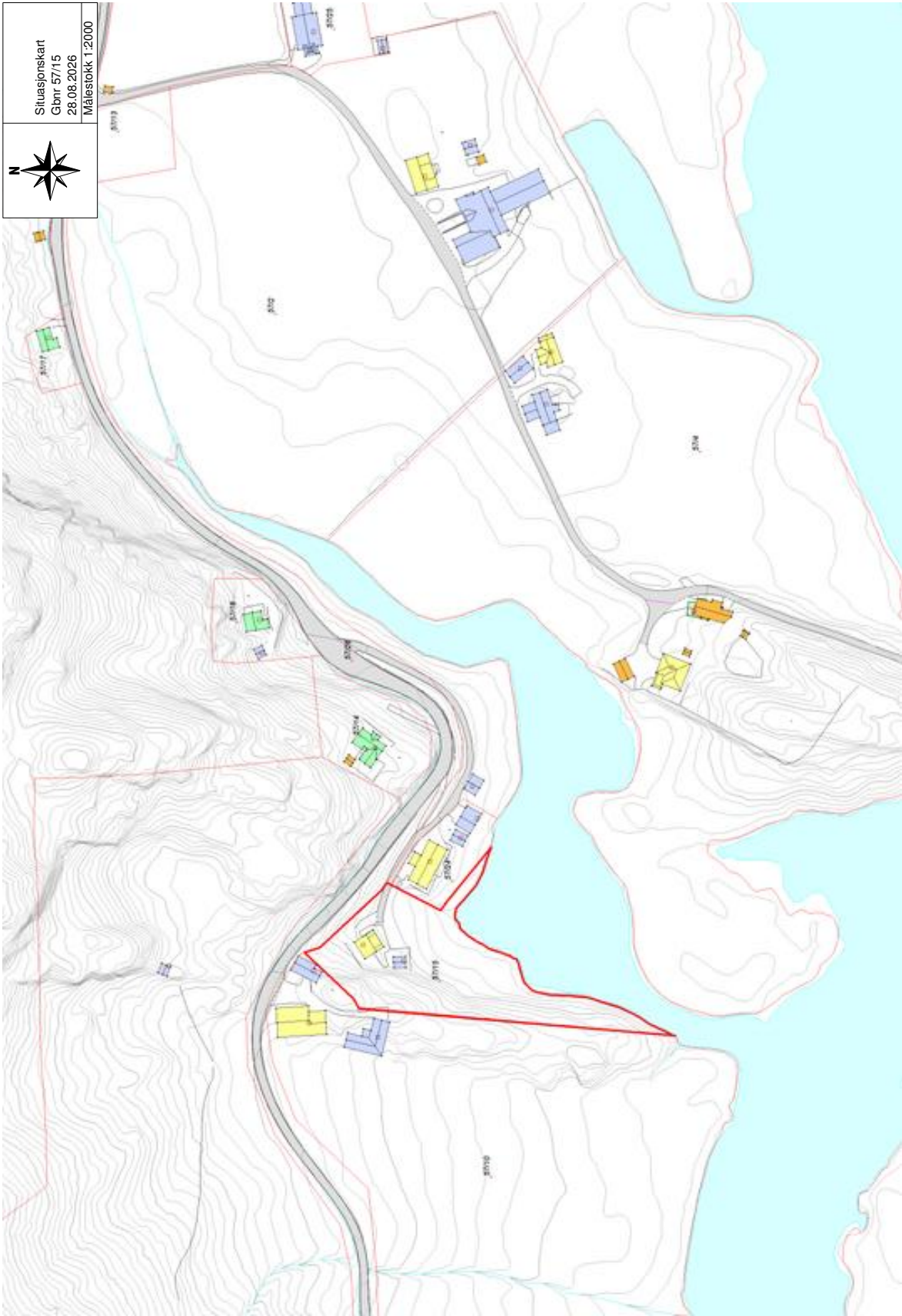
Opplysningar om aktuelle planar:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området?

Nei ☐ Ja ☒

Kommentar:

Kommunen har starta opp arbeid med rullering av kommuneplanen sin arealdel (2026).



Til orientering

Gnr. 57 bnr. 15 er ikkje innmålt og kartfesta etter delingslova av 1980 eller matrikkellova av 2010. Egedomen er registrert på grunnlag av skildringar i eldre skylddelingsforretning. Dette inneber at egedomen ikkje er nøyaktig oppmålt, og at grensene i kartet kan vere unøyaktige.

Dersom det er behov for nøyaktig fastsetjing av grensene, må grunneigar rekvirere oppmålingsforretning hos kommunen.

Kommunen fekk ansvaret for oppmåling og kartfesting av nye egedommar på landsbygda i 1980. Før dette vart nye egedommar merkte opp i terrenget av lensmannen og skylddelingsmenn, utan nøyaktig kartfesting.

Det er mogleg at grunneigar kjenner til og kan påvise grensemerka på egedomen. Kommunen gjer likevel merksam på at grensene i det vedlagde kartet kan vere unøyaktige.

Skylddelingsforretninga frå 1946 er lagd ved. Ho er gjeldande dokumentasjon for gnr. 57 bnr. 15.



Nr. 860 a.
Pa lagst. 100
SEM & STENKORTEN, OSLO
5-46.

3067 46.
Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Onsdag den 18 november 1946 heidt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt opp, skyldskifte på garden Alvi av Rastvål, Modalen
g.nr. 89 b.nr. 12 med skyld mark 6.67 i Modalen
herad. Skyldskifte er kravt av Andreas J. Rastvål
som hev grunnboksheimel til den eigedom skyldskiftet gjeld¹⁾.
Menns-opptegningsbrevet følgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, så nær
som²⁾ Milian her og Arnefin her. Skynsmanns-
lovnad frå desse ligg attmed.
Ved tenesta mott³⁾ Kjøperen av den påskilde parselen Andreas
J. Rastvål og kjøperen Brita Farestveit. Vel vort fienne
kult utvande og varsla nokon av grannane.
Mennene valde til formann frammes A. Havn
De⁴⁾ fraskilde lut av garden hev desse
grensone :⁵⁾
Nokke del til i sin korgknaus på Espeskykke, på bordside av
hordvegen, der x er hogd; gjeng 60 i nordvestlig leid, jam-
likt hordvegen, 35 m., til merkestien; gjeng der på mot
mot pådret 10 m., til berg, der x er hogd; følgjer 60 berg
i vestlig leid, 75 m. ned til kverlevi; følgjer 60 kverlevi
i nordvestlig leid 50 m. til merkestien på dorbardus;
der på mot nord 22 m. til kverknaus, der merke
tek til.
¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboks-
heimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedom som han vil ha fraskilt (§ 1 i skyld-
delingslovi).
²⁾ Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 14 1917, skal
han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast
til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som
skynsmann samvittsfullt og etter beste overtydning. den 19 N. N.»
³⁾ Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opp-
lysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for
utvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).
⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot grannereigedomar skal ein ikkje skriva opp, der-
som eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå par-
terne fastsette sjølve markeskielt, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna
det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet
er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedom heftet skal liggja på (§ 5
i lovi).

Kjøperen hev rett på seg, på hordvegen, og til
eigedommen sin på den staden som er laglegast
for kverlevi.
Vorte
Andreas J. Rastvål Brita Farestveit.

1.
2.
skog so
3.
vatn, el
4.
fjellvid
Ve
spursm
5.
6.
skilde l
eller ti
7.
Årsetes
a) At
de
me
b) A
Sk
A
D
K
1) I
2) T
3) I
4) K
5) B

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt?

Nei

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt?

Nei

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike føremål?

Byggetuft

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og løstesretten frå 26. juni 1921?

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på den fråskilde luten vart sett til 0.01

Attverande skyld på hovudbolet er 0.06

Den fråskilde lut m fekk bruksnamnet²⁾ Ekspens

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾

Brita Tarekviit

1) Det som ikkje høver, stryk ein.

2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 1921 nr. 2 § 21).

3) Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden segimellom.

120

EKSINGEDALSVEGEN 1005

Vedlegg

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at

Brita Tarekviit

skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Johannes A. Davick Amfimm Nise

Kristian Nise.

Godteke til tinglysing 22de marts. 1946

For sorenskrivaren

M. Buurvik.

Tinglyst på

Den fråskilde lut hev fenge g.nr. 89 b.nr. 15

For tinglysingi kr.

PROAKTIV.NO

121

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

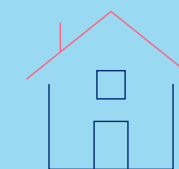
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eksingedalsvegen 1005, 5728 EIDSLANDET. Gnr. 57, bnr. 15, i Vaksdal kommune, oppdragsnr.: 1140260147
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no