

Gjerdsvikvegen 543

GJERDSVIKA

notar



Prisantydning Kr 1 950 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 140/162 kvm Megler Torine Hildre Osnes Tlf 991 17 745

NOTAR.NO

notar



Gjerdsvikvegen 543

**Innholdsrik og velholdt enebolig med 8 soverom -
Fantastisk havutsikt og solforhold - Godt
vedlikeholdt og oppgradert!**

Adresse	Gjerdsvikvegen 543 6083 GJERDSVIKA
Prisantydning	Kr 1 950 000,-
Omkostninger	Kr 49 840,-
Totalpris	Kr 1 999 840,-
BRA-i/BRA Total	140/162 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1919
Soverom	8

Er du på utkikk etter en flott og velholdt enebolig med mange soverom, da er dette eneboligen for deg!

Gjerdsvikvegen 543 ligger flott til i naturskjønne omgivelser med fantastisk havutsikt og gode solforhold. Det er ca. 2 km til barnehage og butikken i Gjerdsvika, som er selvbetjent med lang åpningstid.

Boligen har hele 8 soverom på loft, også perfekt til utleie. Påbygd i 1950. Videre er det en romslig stue med peis med nytt gulv og himling, praktisk kjøkken med nytt gulv og 2 bad i hovedetasjen. Boligen oppleves som godt vedlikeholdt og eier har oppgradert boligen opp gjennom årene både utvendig og innvendig. Det er gode lagringsmuligheter i kjeller og det er biloppstillingsplass. Det er tinglyst veirett til eiendommen.

Boligen har virtuell visning!
Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Torine Hildre Osnes

Eiendomsmegler MNEF
991 17 745 / torine@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	37
Vedlegg	40
Budgivning	139

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Gjerdsvikvegen 543 presentert av Torine Hildre Osnes v/Notar (Illustrasjonsbilde)



(Illustrasjon) Flott spisestue med peis. Det er lagt nye gulv og himling.



Lys og romslig stue med peis. Nye gulv og himling i stue.



En stor stue med god plass til flere sittegrupper



Lyse overflater og spotter i himling



Praktisk kjøkken med tilhørende spisegruppe. Det er lagt nye gulv i lys laminat.



På kjøkkenet er det frittstående hvitevarer



Et lyst og trivelig kjøkken/spisestue



Gang med trapp til loft. Det er lagt nye gulv i gang.



Bad 1 fra 90-tallet, toalett, heldekkende servant og dusjkabinett



Bad 1





I gang på loft er det 2 garderobeskap for ekstra oppbevaring



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 5



Soverom 6



Soverom 7



Soverom 7



Soverom 8



Kjeller



Kjeller med varmtvannstank på 300 liter fra 2012



Bod i kjeller



Solfylt altan i 2. etasje med utgang fra loft



Naturskjønne omgivelser



Det er også vindu fra 2007



Fri utsikt til vakre omgivelser



Det er gruset oppkjørsel med tinglyst veirett til eiendommen



Ta kontakt med megler om det er spørsmål!

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligeiendom i område med spredt boligbebyggelse/landlig område i Gjerdsvika i Sande kommune. Det er ca 2 km til Gjerdsvika sentrum. Det er ca. 1,7 km til barnehage og ca. 14 km til Gursken oppvekstsenter/barneskole.

ADKOMST

Fra Ulsteinvik/Fosnavåg følger du fylkesvei 654. Ta så av til Sandvikvegen 5868 i retning Gjerdsvika, følg veien i 12,4km. Eiendommen ligger opp til venstre.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdsvikvegen 543, 6083 GJERDSVIKA

OPPDRAKSNUMMER

3-0083/25

SELGER

Kjell Amit Flatnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 3, bruksnummer 13,
i Sande kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 945 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten har flott utsikt mot hav og fjell. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, støpt platting og trapper og forstøtningsmur av betong og naturstein.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.03.2025. utført av Liv Karin Egset.

BYGGEÅR

1919

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det ble lagt ny drens i 2012 rundt deler av boligen, forøvrig er drenering fra byggeår.

Grunnmur består av natursteinsmur og betong, og er delvis pusset og malt. På tomten er det støttemur i betong og naturstein. Boligen ligger i skrånende terreng, og i følge NVE sine faresonekart for skred ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for skred og marin leire (kvikkleire).

VEGGKONSTRUKSJON

Boligen har yttervegger over grunnmur av delvis tømmervegger fra byggeår, og vegger med betong ved tilbygg oppført i 1950. Eier opplyser at tømmervegger ble utlektet med nye stendere og etterisolert ca 10 cm, kledd med asfalt vindtettplater og utvendig liggende impregnert bordkledning, og at det ble montert musebånd i forbindelse med rehabilitering i 2007.

Utvendig kledning ble ifølge eier malt to strøk i 2021.

VINDUER/DØRER

Det er malte trevindu med 2-lags glass. Ifølge eier ble alle vindu kjøpt i 2007 og skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2007. Vindu på begge bad og yttergang ble montert i 2010. Det er malt hovedytterdør med glassfelt, ifølge eier er den fra 90 tallet. Det er malt kjellerdør fra 2013, og malt

altandør i andre etasje fra 2007. Eldre utgangsdør fra bakgang/bod er ikke fjernet men veggen er tettet igjen fra utsiden.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besikket fra takfot i stige. Ifølge eier er undertak og taktekkning fra 2007. Tilstand på undertak er ikke kjent.

Pipeledning med plastbelagt tynnplate. Takrenner og nedløpsrør av aluminium. Ifølge eier er de fra da taktekkninga ble lagt ny i 2007 og ble koblet til drenerør i 2012.

Takkonstruksjon med saltak, det er bjelker og sperrer i tre og undertak av trefot. Takkonstruksjon ble endret i forbindelse med rehabilitering i 2007, ifølge eier.

I etasjeskiller mellom loft og kaldloft er det isolert med Glava mineralullmatter med papirbakside.

ALTAN/TERRASSE

Boligen har altan i andre etasje, med terrassebord og rekkverk av impregneret tre.

Utvendige trapper i plaststøpt betong. Utenfor hovedinngang er det støpt betongplate. Ifølge eier sannsynligvis fra ca 1950.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Betongtrapper og betongplate har sprekker og slitasje. Det mangler rekkverk på betongplate utenfor hovedinngang.

Kostnadsestimat: Under kr 10 000

INNSENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Antall Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedet

gjennom hele rommet. I soverom 2 på loft er det målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv innenfor en lengde på 2 m. Det er nivåforskjeller, noe knirk i gulv. Det er synlig isolasjon og det mangler kledning i tak/himling i utvendig bod.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er listverk utenpå brannmur/pipevanger nær ovn i stue. Det er panel på vegg som ligger inn mot pipe og sot-/feieluke i kjeller. Det er sprekk i puss på pipe/brannmur og rundt rør fra ovn. Noe slitasje og flekker på ovn.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt. Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmur: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløp kjøkken og kjellersluk: Kun avløp for gråvann.

Gråvannsavløpet er ikke tilkoblet septiktank, og er ikke en tilfredsstillende løsning. Avløp fra sluk i kjellerrom og kjøkken er ikke ført inn på avløpssystemet til huset men går ut i det fri/direkte til grøft/drens.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

VÅTROM

Bad 1 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn

i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Belegget har store felt med misfarging pga. påvirkning fra gulvarmen, avtrekksvifte fungerer ikke og døren inn til bad er smalere enn dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand med dusjkabinett, men får tilstandsgrad 3 ut fra alder og tilstand på overflater. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000

Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Utett tettesjikt på gulv og vegg, og uegnet materialer i våtsone. Kostnadsestimat: Under kr 10 000

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er observert noe mose, på grunn av nærliggende skog bak huset, og en del rusk i takrenner. Taket er noe slitt på grunn av vær og vind.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Det er noe rust på stigtrinn.

Veggkonstruksjon: Det er avvik: Det er stedvis sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Betongvegger er værslitt med avflakket og manglende maling og utvendig puss. Det er noen skruer i betongvegg.

Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble oppdaget muselort på mørkeloft. Det ble registrert noe fukt i tremateriale.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler sålebensbeslag på utsiden av ett vindu. Noe slitasje og skader på hengsler og sprosser. Det er observert avflassende maling og puss, og mindre skader på karm og listverk rundt vindu.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør er slitt, utett og har skader. Det er fukt i listverk rundt dør. Ytterdør mot bakside er tettet igjen med planker fra utsiden. Altandør har fri bredde mindre enn krav. Dørbrems fungerer ikke, og døren har påmontert plate på utsiden, ifølge eier på grunn av reparasjon av råteskade.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner. Rakkverk og terrassebord på altan er værslitt, det er grønske og noe fukt. Maling på håndrekk er avskallet.

INNENDIG

Overflater: Det er påvist skader på overflater. Gulv har hakk, dårlige skjøter og gulv er noen steder ikke lagt helt inntil vegg. Noen skjøter i listverket glipper og spikerhoder vises. Noen lister mangler, ifølge eier skal disse delene ligge i kjeller. Noe slitasje på overflater.

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

Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er opplyst at ved innredning av bod i kjeller er betongvegger kledd og lagt plast på innside, noe som har medført kondens og plager med småkryp. Det er observert åpninger som kan gi tilkomst for skadedyr og eier har

opplyst at det kan være mus i kjeller. Det er hull i gulv som fungerer som sluk, eier opplyser at den har dårlig avløp. (Se eget punkt: "Avløp fra kjøkken og kjellersluk") Det er observert indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i mur. Det ble observert noe vann på gulv, sannsynligvis fra vannslange som ligger på gulvet.

Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er betydelig knirk i trapp. Det er liten frihøyde i trappeløp Trappen har en del slitasje.

Rekkverk er lavere enn 90 cm, og det er mer enn 10 cm avstand mellom vertikale spiler i rekkverket. Frihøyde i trappeløp er under 2 m.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er sprekke i treverk på glassdør inn til stue Det er dører som er smalere enn dagens forskriftskrav. Det er dører som går tregt eller tar i karm, og det er slitasje og bruksmerker. Dør mellom kjøkken og bakgang mangler, ifølge eier ligger den lagret i kjeller.

Andre innvendige forhold: Det er avvik: I gamle hus med grunnmur av gråstein er det normalt "mange" potensielle plasser der mus kan klare å komme seg inn. En bør gå over og se over huset og tette alle mulige innganger så godt det lar seg gjøre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Ved irr på rør kan det være fare for tæring på røra.

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

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

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i

stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010. Det er fall på betonggulv fra varmtvannstank mot døråpning til naborom og videre til sluk.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmur er stedvis værslitt med avflakket og manglende maling og utvendig puss. Det er utettheter i underkant grunnmur, og i overgang mur/trevegg der skadedyr kan ta seg inn. Det er noen skruehull i grunnmur.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Marin leire – eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

KJØKKEN

Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Benkeplate og innredning har slitasjeskader og hakk. Det er skjøt i benkeplate som er oppsvulmet og misfarget. Det er matfett på overflatene. Det er registrert noe fukt i bunnplate i benkeskap under vask.

Kjøkken > Avtrekk: Det er avvik: Kjøkkenventilator er 17 år gammel og bar preg av å være mye brukt/nedfettet. Mye fett i ventilator kan utgjøre en brannfare.

VÅTROM

Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist svertesopp i sillkonfuger. Det er uegnede materialer i våtsoner Det er tegn på fuktskader i hjørne på betongvegg. Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsoner. Det er sprekker i skjøt mellom tak og vegg, og i tettemasse der hull i betongtak er tettet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er svakt fall på gulv til sluk. Registrert fall tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket. Dersom en skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må fallforhold på gulvet utbedres. Det er dusjkabinett som leder dusjvann direkte i sluk, og ifølge eier er det oppkant med membran ved dør som vil bidra til at lekkasjevann/vannsløp på gulvet ikke renner ut i tilstøtende rom dersom uhellet skulle være ute. Badet fungerer med avviket. Det ble registrert bom under gulvfliser, men de var ikke løse. Med bom menes at flisene ikke er fullimt til underlaget. Fliser med bom kan lettere løsne helt fra underlaget enn fliser ellers.

Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er noe slitasje på innredning, og det renner litt vann fra sistene og ned i toalett.

Bad 2 > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt med overflatemåler på mur og plater uten at en fikk utslag.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Når kjøpte du boligen? 2006

Hvor lenge har du eid boligen? 19år

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

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

Ja. Beskrivelse: I bad 2 er der fukt innslag i ene hjørnet i betongvegg

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg sjøl bygde bad 2 i 2010, Sentrum Rør AS utførte rørarbeidet og en faglært bekjent kobla EL Arbeid utført av Sentrum Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Beskrivelse: Egeninnsats. Jeg har erfaring fra å bygge 5 hus. Sande kommune godkjente meg som sjølbygger angående ombygging av loftsetasje/tak og bruksendring av bod til bad 2. Har nå fått ferdigattest på bad 2 og ellers hele tiltaket. Har vedlagt bilder til takst ingeniør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Beskrivelse: Arbeidet med ombygging og bad 2 var ikke byggemeldt før arbeidet var utført pga beslutning om ombygging var tatt under rivingsarbeid og høststormer var ikke langt unna så vi måtte fullføre tak og vegger før den tid. Etter en kontroll i huset av Sande kommune i 2024 så vart det avtalt å søke om "tilgivelse" og det gjorde jeg, byggesøknad som sjølbygger var godkjent 22.01.2025 og ferdigattest på heile tiltaket forelå 13.03.2025.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Svak avrenning i gammel sluk i kjeller golv

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Jeg sjøl la kloakkrør ut gjennom veggen i bad 2, rundt hushjørne og inn i septiktank

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

Ja. Beskrivelse: Der er ikke fuktsikring i kjellergolv bortsett under boden jeg bygde i 2021, der la jeg tynne isoporplater og dobbel plast. Kjeller er tørr, så opprinnelig kløppsett drener bak kjellermur er tydeligvis heilt i orden.

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

Ja. Beskrivelse: Noen sprekker i kjellermur på sydvest side. Sprekke på betong trapp og betongplate ved inngangsdør. Skjevheter i stuegolv og golv i soverom 2. Antagelig skjevheter i andre golv også men disse to er dei jeg har registrert med tydelig skjevheter

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

Ja. Beskrivelse: Der har vært mus i kjeller men det problemet er løst nå i sommer 2025 ved at jeg støpte igjen holet der dei kom inn, der var et gammalt rør som stod opp/ut av kjellergolv, dette røret var koblet på drener ledningen som går ut i det fri. Takst ingeniør oppdaget nå i mars 2025 at der hadde vært mus oppe på mørkeloft, jeg satte opp to feller der i april men ingen mus har gått i pr september 2025. Hushjørnet på nord vest side var ikke ferdigstilt før 2012 så mulig at muselort stammer fra da. I 2011 hadde jeg en stor vannlekkasje i kjøkken som følge av at en mus hadde kommet seg inn i sokkel på kjøkkenbenk og gnagde hol på slangen til oppvaskmaskin, musen kom seg opp i sokkel langs avløpsrør fra kjeller. Vi støpte igjen holet langs røret når vi bygde opp igjen kjøkkenet i 2011. (Sjå forklaringa mi i vedlagt egenerklæring på skadedyrsak/ forsikrings sak nå i 2025).

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

Ja. Beskrivelse: Trur ikke det er skjeggkre, men noen småkryp med hardt skall er sett i kjeller. Jeg gjorde en feil ved å ha plast på betongvegger i bod jeg bygde i 2021 og da danner det seg litt kondens bak plast og dermed litt leveforhold for småkryp, denne plasten må fjernes, dette gjøres enkelt ved å skjære den vekk, har ikke fått mulighet enda fordi boden er full av ting

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hele EL anlegget var nytt i 2008. Under renovering la jeg opp el rør og bokser sjøl, jeg fikk god veiledning fra EL firma angående hvor mange kurser/rør/ bokser som skulle til på dei ulike romma/ovn/v.v.tank/bad/ osv. Ose Aarseth AS koblet hele anlegget og skrev ut samsvarserklæring. Tilsvarende var gjort ved ombygging av loft i 2014 til 8 soverom. Hadde Proton Elektro fra Fosnavåg for sjekk på loft i 2022 da der manglet strøm på et par soverom, han fant feilen i en koblingsboks, ei ledning hadde løsna ut av en slik wago klammer. Han skifta også en defekt jordfeilautomat i sikringsskap.

Arbeid utført av: Ose Aarseth AS og Proton Elektro

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

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

Ja. Beskrivelse: Jeg sjøl har lagt ny drenering på sydvest side og begge gavlsider, inkl. gren for påkobling av opprinnelig kløppsett drener som går bak grunnmur. Drenerør fra ca området ved kjellerdør fungerer også som avløpsrør for gråvann fra kjøkken og sluk i kjellergolv. Drenering er gjort kun der det er fundament, (ikke fylt oppetter husmur), derfor var det heller ikke nødvendig å bruke grunnmursplast noen plass. Fylling inntil husvegg er ved side, der betongtrapper på begge gavlsider er, umulig å drenere noe her uten å rive begge trappene, derfor vart det drenert ved side av trappene. Umulig å drenere på nytt bak grunnmur da betong påbygg står rett over og bak grunnmur. Mangler kun drenering for fundament bak

betongpåbygg. Vår familie har drevet som maskinentreprenør i 62 år, Flatnes Maskin AS, jeg sjøl har fagbrev og lang erfaring i Anleggsmaskinførerfaget.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sande kommune godkjente meg som sjølbygger angående ombygging av loftsetasje/tak og bruksendring av bod til bad 2. Jeg har erfaring fra å bygge 5 hus. Har nå fått ferdigattest på bad 2 og ellers hele tiltaket.

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

Ja. Beskrivelse: I 2007 ribba vi huset ned til tømmerkassa, bygde om bærende tak konstruksjon/laminat i møne/ bærepunkt/yttervegger inkl. ny takteking og totalrenovering med etterisolering med 10-15 cm på utside av hus ved opp stendring/retting av tømmervegg, glava isolasjon, asfalt plater, lekter, museband og impregnerert kledning, nye vinduer, grunning med Visir og to strøk maling. Bruksendring fra bod til bad 2 i 2010, fikk boret 5 ventil hol i kjellermur og mur på bakside i 2012. Endring fra 5 til 8 soverom på loft i 2014. Bygde bod i kjeller i 2021. Malte huset med to strøk ny type butinox vannbasert maling i 2021.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Sjå vedlagt ferdigattest

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

Ja. Beskrivelse: Ny tilstandsrapport er utarbeidet nå i mars/ april 2025. Oppsett over ting som jeg vet om er dårlig/ skadet/defekt og anna info:

- Sprekke i betongplattning ved utgangsdør
- Skade på utgangsdør
- Glassdør mot stue har ei sprekk i treverk
- En del skjevheter i flere golv, spesielt i stue og på det soverommet der tak opplett er
- Litt knirk i golv i soverom 5. Oppfora spongolvl med betongplate under
- Noen taklys kupler i gang er delvis ødelagt

- Handtak på sentralstøvsuger er ødelagt
- Garderobeskapa på loft trenger litt fix
- Litt fuging av lister og vegg hjørner i stue bør utføres, litt maling i trapp, diverse vinduskarmer

- Kjøkkendør mot bak gang er tatt ut, den står lagret i kjeller
- Skøyt på benkeplate i kjøkken er ikke plan
- Karusell i kjøkkenskap er fettete, kanskje enklest å skru den laus og ta den ut og stime med høytrykkspylar

- Varmepumpe er defekt
- Spottbryter i stue er litt ustabil, ved vridd på max så blafra lysa litt, vri 2 mm tilbake og lysa stilner
- Den ene taklys kuppelen i stue mangler, den andre er brista
- Sprosse ute på eine stovevindu er reparert med en gjennomgående skru
- Vindus hengsle på ene side på ene stovevindu er skifta, vindu hadde gått ut av sporet, kreativ reparasjon utført

- Litt slakk hengsle på skapdør i bad 1

- Kan forekomme litt vann sirkling i sisternen på toalett i bad 2
- Fukt innslag i ene hjørne i betongvegg i bad 2, bør males kvart 10. år

- Dørbrems på altandør på loft er virker ikke. Dørblad reparert i 2021 for råteskade ved å lime og skru på ei kvit blikkplate

- Noen sprekker i kjellermur på framside, må fuges med Sikaflex og males over
- Mangler fuktsperre i kjellergolv
- Original kloppsett drens bak kjellermur fra 1919 er tydeligvis heilt i orden, kjelleren er tørr. Jeg la en avgreining med drensrør i området ved kjellerdør og koblet til den gamle kloppsette densen
- Avløp fra kjeller/gråvann fra kjøkken går ut i drensledning. Når jeg la ny drens så stakk jeg et plastrør inn i det gamle avløpsrøret under kjellergolv, slik at visst du nå slår opp golvet ca 1-1,5 meter fra sluk i retning kjellerdør så skal du finne enden på plastrøret slik at ny bunnledning kan legges/fullføres, dette kan gjøres i samband med legging

av fuktsperre i golv.

- Under bod jeg bygde i kjeller i 2021 la jeg plast og tynne isoporplater alt etter nivåforskjeller i betonggolv
- Stoppekran i kjeller er av gammel type og drypper og lekker litt, men er tett ved kun 1/4 tørn
- Dårlig avrenning i sluk i kjellergolv
- Har montert ei utluftings vifte i kjeller på 62 Watt

- Utløp drens renner ut på marka, det er ikke ført til elva som ligger i rør bort på marka/nabo (der bør renskes mold/ motfall fra enden/utløp av drenerør)

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

Ja. Beskrivelse: Der foreligger veirett og rett til å ha vannledning liggende over naboeiendom

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1950 - Tilbygg - Tilbygg/utviding av huset mot nord og aust. Som inneholder bakre del av kjøkken, bakgang, bad 2, bad 1 og yttergang med altan over.

2007 - Modernisering - Ombygging av takkonstruksjon, nytt undertak og takteking

2008 - Modernisering - Nytt strøminntak og nytt el-anlegg i hele huset

2010 - Modernisering - Ombygging bad 2

2012 - Modernisering - Ny drenering på sørvest side og av begge gavlsider, delvis skifta på siden med betong terrengtrapp.

2014 - Modernisering - Ombygging fra 5 til 8 soverom på loft

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Int. kommuneplankart ligger eiendommen i et område avsatt til LNFR-areal, spredt boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger i et område som er utsatt for ras- og skredfare.

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sande kommune.

OPPVARMING

Peis i stue, varmekabler i gulv på begge bad, panelovner.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via gruslagt privat veg fra FV 10 og inn på tomten. Gruslagt biloppstillingsplass foran boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har avløp via septiktank med kommunal tømming.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest for tilbygg - ombygging - reparasjon - bolighus datert 13.03.2025.

Merknader frå synfaringa

1. Røykvarslarar og slokkeutstyr er montert og operativt.

Generelle merknader

1. Eventuell ettermontering av eldstad skal meldast til teknisk etat.
2. Arbeidet er utført omtrentleg rundt 2007.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Det foreligger ikke godkjente hustegninger. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Kommunen har vært på befaring i 2024 og eier har mottatt ferdigattest på eiendommen.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Hovedetasje: Kjøkken, stue, gang m/trapp, bad 1, bakgang/bod, bad 2, entré, bod.

Loft: Gang og 8 soverom

Kjeller: Bod, 2 uinnredet kjellerrom

Utvendig bod

STANDARD

ENEBOLIG -INNENDIG

OVERFLATER

Innvendig er det i hovedsak hvite malte plater i tak/himling. På veggene er det malte plater og panel, tapet og malt murvegg. På gulv er det i hovedsak parkett eller laminat. I kjeller er det ubehandlet panel i tak/himling og murvegger. Ifølge eier ble de fleste overflater oppusset i forbindelse med ombygginger i 2009-2014.

Det er betonggulv mot terreng i kjeller.

Mellom øvrige etasjer har deler av huset etasjeskillere av trebjelkelag og deler av huset har betong i etasjeskiller.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, med sot-/feieluke i kjeller. Ifølge eier ble pipe fra 2. etg og til over møne fornyet i ca 1950. Boligen har en ovn i stue og en ovn i kjøkken.

Kjeller består av tre rom og er å anse som en grovkjeller, utgang via egen dør fra utsiden av huset. I tak/himling er det ubehandlet panel. To rom har gulv og vegger av naturstein og betong. Et rom er innredet som bod. Det er vannkraner og sluk i gulv i kjellerrom.

Det er malt trapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje, med tette malte trinn og rekkverk med vertikale spiler. Det er i hovedsak malte fyllingsdører, til stue i første etasje er det fyllingsdør med glass. Det ble observert muselort på mørkeloft.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning ifølge eier fra 2009, med mørke profilerte dører, takhøye overskap og grå laminat benkeplate. Flis i mursteinsmønster over benk og avtrekksvifte over komfyr. Ikke integrerte hvitevarer; Komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med ukjent alder. Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

BAD/VASKEROM

Bad 1

Bad 1 i 1. etg. har usikker alder, men er ifølge eier fra 90 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997. Gulv med belegg og varmekabel. Vegger med tapet på vegg og malte himlingsplater. Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte i vegg.

Bad 2

Badet 2 i hovedetasje er bygget/renovert i regi av huseier i 2010.

Veggene består av malt betongvegg og malte plater. Det er malt betongtak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekksvifte i vegg. Badet

har plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Membran er ikke synlig i sluk, men ifølge eier, og oversendte bilder fra eier, ble det i 2010 påsmurt membran på gulv, med oppkant på vegg og opp på dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

I boligen er det vannrør av kobber med plastkappe av eldre dato til bla. bad 1 og kjøkken, samt rør i kjeller. Til bad 2 ble det lagt opp nye plastrør, som rør i rør, i 2010 som er synlig i fordelerskap plassert på bad. Eldre stoppekran er plassert i kjeller. Avløpsrør er av ukjent type og alder.

Huset har naturlig ventilasjon i hovedsak kun med vindusventiler fra stue og soverom. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator, og elektrisk styrt vifte på badene. I kjeller er det naturlig lufting via hull i vegg.

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen. (Defekt/fungerer ikke).

Varmtvannstank fra 2012 er på ca 300 liter, plassert i kjeller. Det er sentralstøvsuger i huset.

Ifølge eier ble hele EI-anlegget installert nytt i 2008, med automatsikringer. Røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

- Utvendige avløpsrør er av ukjent type, alder, og tilstand.
- Utvendige vannledninger er av plast fra 2004 ifølge eier.
- Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Avløp til septiktank, med ukjent alder, med offentlig tømning.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: svart kjøleskap og svart oppvaskmaskin

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av

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

AREALER

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 20 m² Bod, 2 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 72 m² Kjøkken, stue, gang m/trapp, bad 1, bakgang/
bod, bad 2, entré, bod

BRA-e: 2 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, 8 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

2. etasje

11 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

I kjeller er det 15m² med ikke målbart areal pga takhøyde, totalt er kjeller på 35m² gulvareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet og nivåforskjeller i gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Veggene i kjeller er ujevn stenmur. Derfor er arealet derfor vanskelig eller umulig å måle korrekt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Takhøyden i det ene kjellerrommet er målt til ca 1,8 m.

Hele kjelleren er definert som S-rom ut fra dagens bruk som lager og innredningsgrad.

Altan i andre etasje og betongplate utenfor hovedinngang i første etasje er regnet som åpent areal (TBA).

Areal av vegger mellom BRA-i og BRA-e er inkludert i BRA-e i henhold til NS 3940. Oppgitt areal er oppmålt av takstingeniør under befaring.

På kryploft er det ikke utlagt gulv og dermed ikke målbart.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 950 000,-

VERDITAKST

Kr 1 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 547,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder slam, feiing og vann for 2024 og fordeles på 4 terminer - februar, mai, august og november. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 338,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Ulstein kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Ulstein kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2025 noe høyere beløp enn for 2024.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Sande kommune.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er forsøkt innhentet, men feil på skatteetaten sine hjemmesider har forhindret megler i å få disse

opplysningene.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

1 950 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

48 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

49 840 Omkostninger totalt

65 340 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

68 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 999 840 Totalpris. inkl. omkostninger

2 015 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

2 018 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1514/3/13:

06.09.2001 – Dokumentnr: 3694 – Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1514 Gnr:3 Bnr:1

Areal = 945,6 m2

16.10.2001 – Dokumentnr: 4348 – Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1514 Gnr:3 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:1514 Gnr:3 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Veirett over eksisterende veg og likeså rett til å vedlikeholde denne.

16.10.2001 – Dokumentnr: 4348 – Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:1514 Gnr:3 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:1514 Gnr:3 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Rett til å ha liggende ledninger (vann/avløp) over hovedeiendommen.

16.10.2001 – Dokumentnr: 4348 – Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:1514 Gnr:3 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:1514 Gnr:3 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Eiendommen har og rett til å ha liggende vannledninger over naboeiendom gnr. 3, bnr. 3 iht underskrevet erklæring fra hjemmelshaver.

GRUNNBOKSDATO

04.04.2025

FORSIKRINGSSKAP

KLP

POLISENUMMER

130323995

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Torine Hildre Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Epost: torine@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 720,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2

200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine

forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

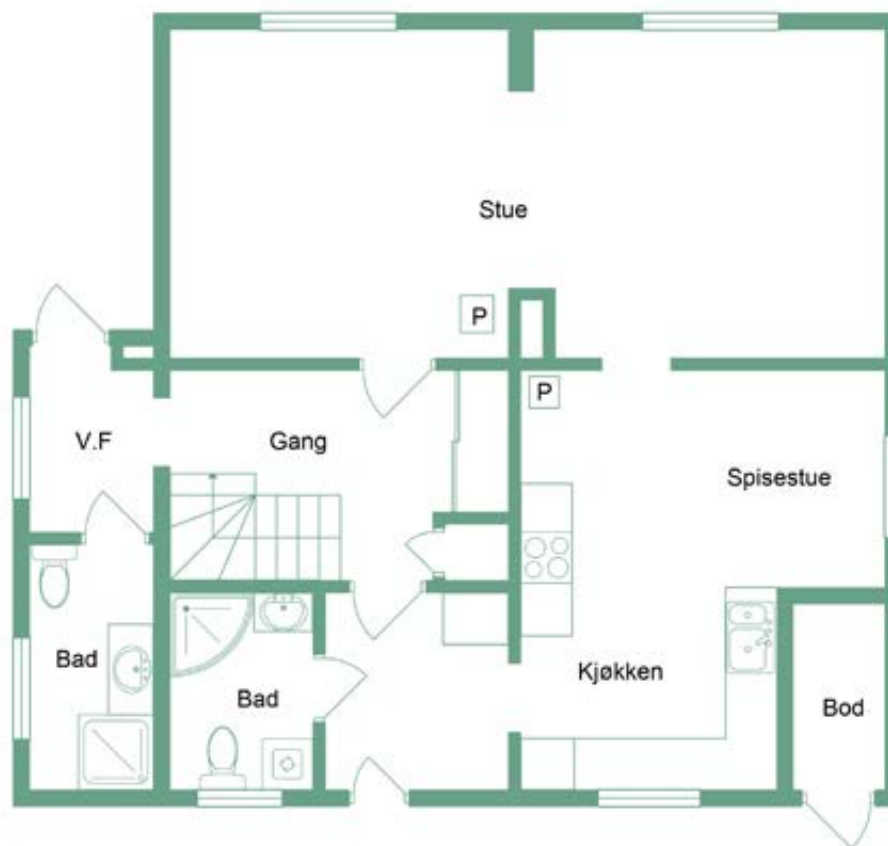
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Gjerdsvikvegen 543

U Etg

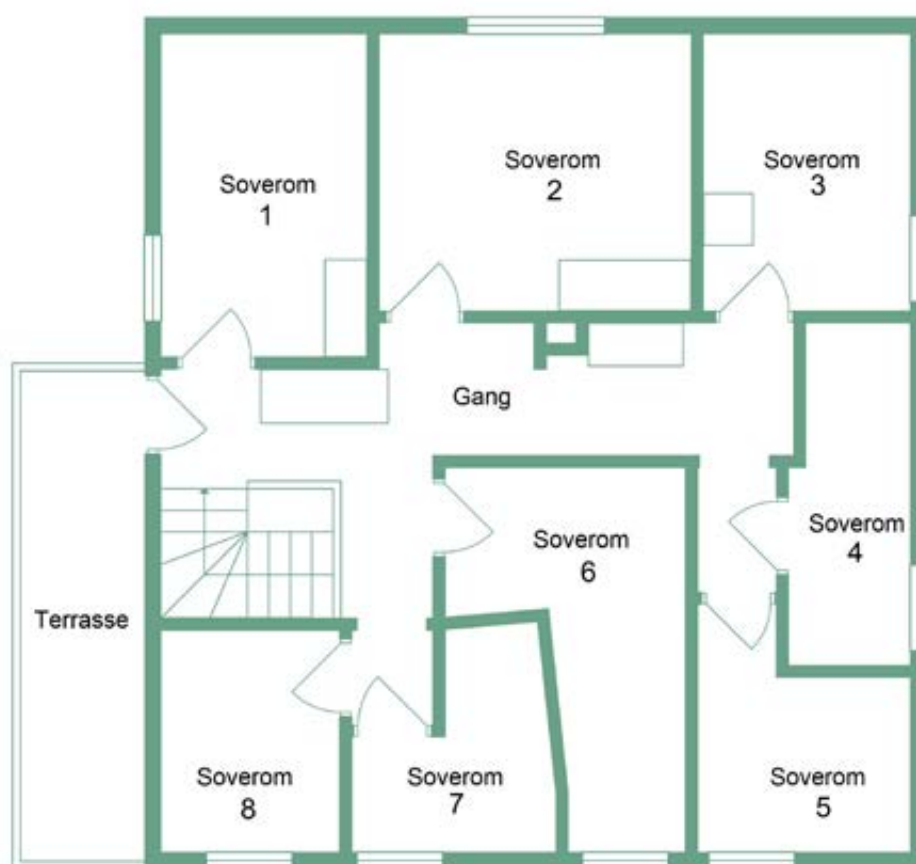
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Gjerdsvikvegen 543

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

GJERDSVIKVEGEN 543

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Godkjente bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommunedelplan
- Vegstatuskart
- Energiattest
- Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gjerdsvikvegen 543, 6083 GJERDSVIKA

 SANDE kommune

 gnr. 3, bnr. 13

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 20890-1003

Referansenummer: GH3270

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Liv Karin Egset

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggtteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Liv Karin Egset
Uavhengig Takstingeniør
liv.karin@oseing.no
952 88 539

Medansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Enebolig med to etasjer og kjeller, oppført i 1919 og senere tilbygd i 1950. Boligen er renoveret/ombygd etter at dagens eier overtok huset i 2006.

Bygningen har normal standard som bolig og fremstår overflatemessig i grei stand ut fra alder/oppgraderingsår, men har en del bruksslitasje da huset har fungert som utleiebolig.

Huset er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dvs. med gråsteinsmurer og tømmervegger.

Av de større tingene som må påregnes er oppgradering av boligens bad og ellers noe overflateoppussing.

Det er også viktig å legge til merke til tilstand på enkelte vinduer og dører.

Videre tilrås det vedlikehold av utv. takteking som er noe mosegrodd, slik at levetiden blir forlenget.

Av svikt nevnes teglpipe som ikke er synlig på 4 sider, utslitt bad 1, defekt varmepumpe og oppgradering av avløp fra kjøkken og sluk i kjeller. Se for øvrig punkt med TG 3.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen, (jmf. beskrivelser).

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra takfot i stige. Ifølge eier er undertak og takteking fra 2007.

Tilstand på undertak er ikke kjent.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium. Ifølge eier er de fra da taktekinga ble lagt ny i 2007 og ble koblet til drenerør i 2012.

Boligen har yttervegger over grunnmur av delvis tømmervegger fra byggeår, og vegger med betong ved tilbygg oppført i 1950.

Eier opplyser at tømmervegger ble utlektet med nye stendere og etterisolert ca 10 cm, kledd med asfalt vindtettplater og utvendig liggende impregneret bordkledning, og at det ble montert musebånd i forbindelse med rehabilitering i 2007.

Utvendig kledning ble ifølge eier malt to strøk i 2021.

Takkonstruksjon med saltak, det er bjelker og sperrer i tre og undertak av tre. Takkonstruksjon ble endret i forbindelse med

rehabilitering i 2007, ifølge eier.

I etasjeskiller mellom loft og kaldloft er det isolert med Glava mineralullmatter med papirbaksid.

Tilkomst til kaldloft via luke i gang på loft, ikke utlagt gulv på kaldloft, konstruksjon inspirert kun fra luke.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Ifølge eier ble alle vindu kjøpt i 2007 og skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2007. Vindu på begge bad og yttergang ble montert i 2010.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt, ifølge eier er den fra 90 tallet.

Det er malt kjellerdør fra 2013, og malt altandør i andre etasje fra 2007.

Eldre utgangsdør fra bakgang/bod er ikke fjernet men veggen er tettet igjen fra utsiden.

Boligen har altan i andre etasje, med terrassebord og rekkverk av impregneret tre.

Utvendige trapper i plasstøpt betong.

Utenfor hovedinngang er det støpt betongplate. Ifølge eier sannsynligvis fra ca 1950.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det i hovedsak hvite malte plater i tak/himling.

På veggene er det malte plater og panel, tapet og malt murvegg.

På gulv er det i hovedsak parkett eller laminat.

I kjeller er det ubehandlet panel i tak/himling og murvegger.

Ifølge eier ble de fleste overflater oppusset i forbindelse med ombygginger i 2009-2014.

Det er betonggulv mot terreng i kjeller.

Mellom øvrige etasjer har deler av huset etasjeskillere av trebjelkelag og deler av huset har betong i etasjeskillere.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, med sot-/feieluke i kjeller.

Ifølge eier ble pipe fra 2. etg og til over møne fornyet i ca 1950.

Boligen har en ovn i stue og en ovn i kjøkken.

Kjeller består av tre rom og er å anse som en grovkjeller, utgang via egen dør fra utsiden av huset.

I tak/himling er det ubehandlet panel.

To rom har gulv og vegger av naturstein og betong.

Et rom er innredet som bod.

Det er vannkraner og sluk i gulv i kjellerrom.

Det er malt trapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje, med tette malte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

Det er i hovedsak malte fyllingsdører, til stue i første etasje er det fyllingsdør med glass.

Det ble observert muselort på mørkeloft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Bad 1 i 1. etg. har usikker alder, men er ifølge eier fra 90 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997.

Gulv med belegg og varmekabel.

Vegger med tapet på vegg og malte himlingsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte i vegg.

Bad 2

Badet 2 i hovedetasje er bygget/renovert i regi av huseier i 2010. Veggene består av malt betongvegg og malte plater. Det er malt betongtak og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekksvifte i vegg.

Badet har plastsluk og smøremembran som tettesjikt.

Membran er ikke synlig i sluk, men ifølge eier, og oversendte bilder fra eier, ble det i 2010 påsmurt membran på gulv, med oppkant på vegg og opp på dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning ifølge eier fra 2009, med mørke profilerte dører, takhøye overskap og grå laminat benkeplate. Flis i mursteinsmønster over benk og avtrekksvifte over komfyr.

Ikke integrerte hvitevarer; Komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med ukjent alder.

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I boligen er det vannrør av kobber med plastkappe av eldre dato til bla. bad 1 og kjøkken, samt rør i kjeller.

Til bad 2 ble det lagt opp nye plastrør, som rør i rør, i 2010 som er synlig i fordelerskap plassert på bad.

Eldre stoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør er av ukjent type og alder.

Huset har naturlig ventilasjon i hovedsak kun med vindusventiler fra stue og soverom.

Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator, og elektrisk styrt vifte på badene.

I kjeller er det naturlig lufting via hull i vegg.

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen.

Varmtvannstank fra 2012 er på ca 300 liter, plassert i kjeller.

Det er sentralstøvsuger i huset.

Ifølge eier ble hele El-anlegget installert nytt i 2008, med automatsikringer.

Røykvarslere med batteri og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Eier opplyser at det ble lagt ny drens i 2012 rundt deler av boligen, forøvrig er drenering fra byggeår.

Grunnmur består av natursteinsmur og betong, og er delvis pusset og malt.

På tomten er det støttemur i betong og naturstein.

Boligen ligger i skrånende terreng, og i følge NVE sine faresonekart for skred ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for skred og marin leire (kvikkleire).

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, alder, og tilstand. Utvendige vannledninger er av plast fra 2004 ifølge eier.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp til septiktank, med ukjent alder, med offentlig tømming.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

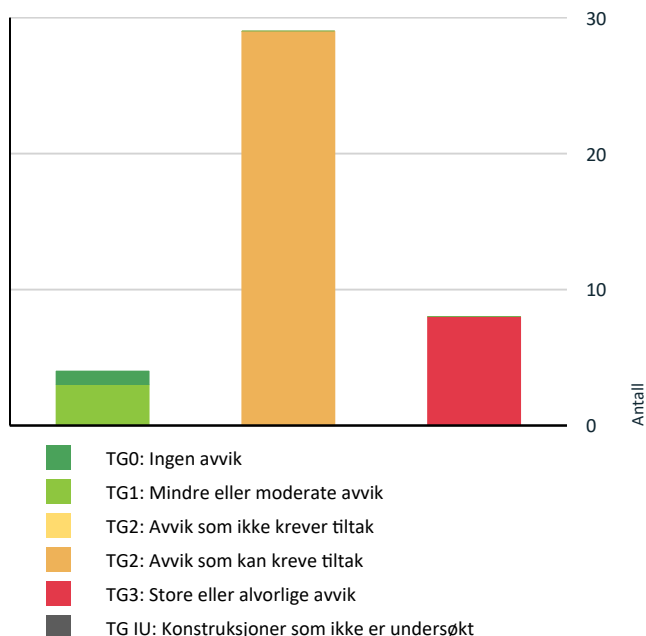
Enebolig

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

Tegninger merket som bruksendring er forelagt og stemmer med dagens bruk.

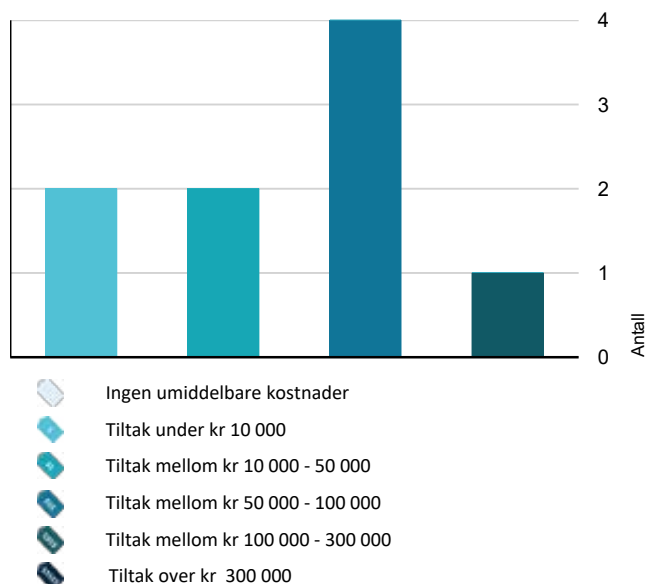
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det er ikke satt kostnadsestimer på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapper og betongplate har sprekker og slitasje.
Det mangler rekkverk på betongplate utenfor hovedinngang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg gjennom hele rommet.
I soverom 2 på loft er det målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv innenfor en lengde på 2 m.

Det er nivåforskjeller, noe knirk i gulv.
Det er synlig isolasjon og det mangler kledning i tak/himling i utvendig bod.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er listverk utenpå brannmur/pipevanger nær ovn i stue.

Det er panel på vegg som ligger inn mot pipe og sot-/feieluke i kjeller.

Det er sprekk i puss på pipe/brannmur og rundt rør fra ovn.

Noe slitasje og flekker på ovn.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Avløp kjøkken og kjellersluk

[Gå til side](#)

Kun avløp for gråvann.

Gråvannsavløpet er ikke tilkoblet septiktank, og er ikke en tilfredsstillende løsning.

Avløp fra sluk i kjellerrom og kjøkken er ikke ført inn på avløpssystemet til huset men går ut i det fri/direkte til grøft/drens.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Belegget har store felt med misfarging pga. påvirkning fra gulvvarmen, avtrekksvifte fungerer ikke og døren inn til bad er smalere enn dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand med dusjkabinett, men får tilstandsgrad 3 ut fra alder og tilstand på overflater.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Utett tettesjikt på gulv og vegg, og uegnet materialer i våtsone.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra takfot i stige og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er observert noe mose, på grunn av nærliggende skog bak huset, og en del rusk i takrenner. Taket er noe slitt på grunn av vær og vind.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er noe rust på stigeledd.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvise sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.

Betongvegger er værslitt med avflakket og manglende maling og uvendig puss.

Det er noen skruehull i betongvegg.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble oppdaget muselort på mørkeloft.

Det ble registrert noe fukt i tremateriale.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler sålebensbeslag på utsiden av ett vindu.
Noe slitasje og skader på hengsler og sprosser.
Det er observert avflassende maling og puss, og mindre skader på karm og listverk rundt vindu.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedytterdør er slitt, utett og har skader. Det er fukt i listverk rundt dør.
Ytterdør mot bakside er tettet igjen med planker fra utsiden
Altandør har fri bredde mindre enn krav. Dørbrems fungerer ikke, og døren har påmontert plate på utsiden, ifølge eier på grunn av reparasjon av råteskade.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Rekkverk og terrassebord på altan er værslitt, det er grønske og noe fukt. Maling på håndrekke er avskallet.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Gulv har hakk, dårlige skjøter og gulv er noen steder ikke lagt helt inntil vegg.
Noen skjøter i listverket glipper og spikerhoder vises.
Noen lister mangler, ifølge eier skal disse delene ligge i kjeller.
Noe slitasje på overflater.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er opplyst at ved innredning av bod i kjeller er betongvegger kledd og lagt plast på innside, noe som har medført kondens og plager med småkryp.
Det er observert åpninger som kan gi tilkomst for skadedyr og eier har opplyst at det kan være mus i kjeller.

Det er hull i gulv som fungerer som sluk, eier opplyser at den har dårlig avløp. (Se eget punkt: "Avløp fra kjøkken og kjellersluk")

Det er observert indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i mur.

Det ble observert noe vann på gulv, sannsynligvis fra vannslange som ligger på gulvet.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er betydelig knirk i trapp.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har en del slitasje.

Rekkverk er lavere enn 90 cm, og det er mer enn 10 cm avstand mellom vertikale spiler i rekkverket.
Frihøyde i trappeløp er under 2 m.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Det er sprekk i treverk på glassdør inn til stue
Det er dører som er smalere enn dagens forskriftskrav.
Det er dører som går tregt eller tar i karm, og det er slitasje og bruksmerker.
Dør mellom kjøkken og bakgang mangler, ifølge eier ligger den lagret i kjeller.

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I gamle hus med grunnmur av gråstein er det normalt "mange" potensielle plasser der mus kan klare å komme seg inn. En bør gå over og se over huset og tette alle mulige innganger så godt det lar seg gjøre.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Ved irr på rør kan det være fare for tæring på røra.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010. Det er fall på betonggulv fra varmtvannstank mot døråpning til naborom og videre til sluk.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur er stedvis værslitt med avflakket og manglende maling og uvendig puss.

Det er utettheter i underkant grunnmur, og i overgang mur/trevegg der skadedyr kan ta seg inn.

Det er noen skruehull i grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Benkeplate og innredning har slitasjeskader og hakk. Det er skjørt i benkeplate som er oppsvullet og misfarget.

Det er matfett på overflatene.

Det er registrert noe fukt i bunnplate i benkeskap under vask.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilator er 17 år gammel og bar preg av å være mye brukt/nedfettet. Mye fett i ventilator kan utgjøre en brannfare.

Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er tegn på fuktskader i hjørne på betongvegg.

Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsoner.

Det er sprekker i skjørt mellom tak og vegg, og i tettemasse der hull i betongtak er tettet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er svakt fall på gulv til sluk. Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket. Dersom en skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må fallforhold på gulvet utbedres. Det er dusjkabinett som leder dusjvann direkte i sluk, og ifølge eier er det oppkant med membran ved dør som vil bidra til at lekkasjevann/vannsløp på gulvet ikke renner ut i tilstøtende rom dersom uhellet skulle være ute. Badet fungerer med avviket.

Det ble registrert bom under gulvfliser, men de var ikke løse.

Med bom menes at flisene ikke er fullimt til underlaget. Fliser med bom kan lettere løsne helt fra underlaget enn fliser ellers.



Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på innredning, og det renner litt vann fra sistene og ned i toalett.



Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble målt med overflatemåler på mur og plater uten at en fikk utslag.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1919

Kommentar
Ifølge eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygg/utviding av huset mot nord og aust. Som inneholder bakre del av kjøkken, bakgang, bad 2, bad 1 og yttergang med altan over.
2007	Modernisering	Ombygging av takkonstruksjon, nytt undertak og takteking
2008	Modernisering	Nytt strøminntak og nytt el-anlegg i hele huset
2010	Modernisering	Ombygging bad 2
2012	Modernisering	Ny drenering på sørvest side og av begge gavlsider, delvis skifta på siden med betong terrengtrapp.
2014	Modernisering	Ombygging fra 5 til 8 soverom på loft

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra takfot i stige. Ifølge eier er undertak og takteking fra 2007. Tilstand på undertak er ikke kjent.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er observert noe mose, på grunn av nærliggende skog bak huset, og en del rusk i takrenner. Taket er noe slitt på grunn av vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rengjøring og fjerning av mose fra takplatene kan være med på å forlenge levetiden til taktekingen. Det kan også monteres kobberband på mønet for å forhindre ytterligere tilvekst av mose.

Anbefaler rensing av rusk fra takrenner.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Pipeledning med plastbelagt tynnplate.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium ble montert samtidig med takteking i 2007. Ifølge eier ble nedløpsrør koblet til drenerør i 2012.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er noe rust på stige-trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke registrert behov for utbedringstiltak på beslag eller stige-trinn siden det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger over grunnmur av delvis tømmervegger fra byggeår, og vegger med betong ved tilbygg oppført i 1950.

Eier opplyser at tømmervegger ble utlektet med nye stendere og etterisolert ca 10 cm, kledd med asfalt vindtettplater og utvendig liggende impregnert bordkledning, og at det ble montert musebånd i forbindelse med rehabilitering i 2007.

Utvendig kledning ble ifølge eier malt to strøk i 2021.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Betongvegger er værslitt med avflakket og manglende maling og uvendig puss.

Det er noen skruehull i betongvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold i form av tetting av skruehull, pussing og maling av betongvegg.

Utettheter i overganger mur/trevegg må tettes for å forebygge tilkomst for skadedyr.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltak, det er bjelker og sperrer i tre og undertak av tretto. Takkonstruksjon ble endret i forbindelse med rehabilitering i 2007, ifølge eier.

I etasjeskiller mellom loft og kaldloft er det isolert med Glava mineralullmatter med papirbakside.

Tilkomst til kaldtloft via luke i gang på loft, ikke utlagt gulv på kaldtloft, konstruksjon inspisert kun fra luke.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble oppdaget muselort på mørkeloft.

Det ble registrert noe fukt i tremateriale.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er registrert aktivitet etter mus og det må påregnes at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i boligen. En må påregne nærmere undersøkelser og kan ikke utelate utbedringer.

Det vil være naturlig å utføre slike tiltak i forbindelse med oppgradering av innvendige overflater.

Som skadeforebyggende tiltak anbefales å undersøke og forbedre konstruksjonene for å eliminere adkomst-muligheter ved at det under bjelkelag, og langs bordkledning foretas kontroll og tetting av mulige åpninger der gnagere kan komme inn. Tetting av hull/åpninger i og ved mur og sikring av evt. ventilasjonsåpninger, sjekk av montert musebånd/musebørste og åpninger under bordkledning/hjørnebord er typiske tiltak med potensiale for tetting. Adkomst-muligheter langsmed eller gjennom rørgjennomføringer må også elimineres.

Det er viktig å merke seg at skadedyr kan smyge seg gjennom svært trange/små åpninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det er malte trevindu med 2-lags glass. Ifølge eier ble alle vindu kjøpt i 2007 og skiftet i forbindelse med rehabilitering i 2007. Vindu på begge bad og yttergang ble montert i 2010. Ifølge eier har stuevinduer glass med solstopp.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler sålebenkbeslag på utsiden av ett vindu.

Noe slitasje og skader på hengsler og sprosser.

Det er observert avflassende maling og puss, og mindre skader på karm og listverk rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utettheter kan medføre at det trenger regnvann inn langs vinduskarmen som kan gi råteskader. Vinduskarmer må utbedres med puss, tetting og beslag. Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Dører

Det er malt hovedytterdør med glassfelt, ifølge eier er den fra 90 tallet.

Det er malt kjellerdør fra 2013, og malt altandør i andre etasje fra 2007.

Eldre utgangsdør fra bakgang/bod er ikke fjernet men veggen er tettet igjen fra utsiden.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør er slitt, utett og har skader. Det er fukt i listverk rundt dør.

Ytterdør mot bakside er tettet igjen med planker fra utsiden

Altandør har fri bredde mindre enn krav. Dørbrems fungerer ikke, og døren har påmontert plate på utsiden, ifølge eier på grunn av reparasjon av råteskade.

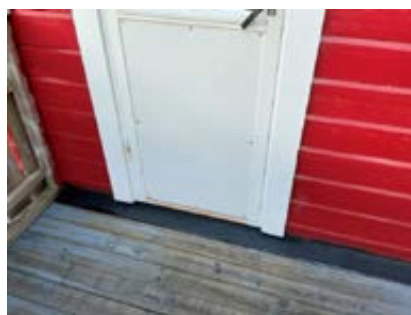
Konsekvens/tiltak

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

Hovedytterdør karm og listverk må påregnes å skiftes ut.

Dør som er tettet igjen må fjernes og hull i vegg isoleres og utbedres med ny vegg, eventuelt skifte ut dør.

Altandør fungerer idag, men den må jevnlig undersøkes for skader som kan oppstå siden den står utsatt til for vær og vind.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan i andre etasje. Altan er på 11 m2 med utgang i gang i andre etasje, med rom (bad og entre) i etasjen under altanen.

Ifølge eier så har altan i 2. etasje konstruksjon med betongplate fra 1950 over bad 1/yttergang, impregnert treramme med fall mot rekkverk syd/øst, 10 cm isoporplater og vannfaste sponplater pålimt takpapp og deretter med impregnert horisontal opplekting med impregnerte terrassebord og rekkverk. Rekkverk har vertikale bord som er malt på utsiden og ubehandlet på innsiden.

Støpt betongplate utenfor hovedinngang er vurdert sammen med punktet "utvendige trapper".

Årstall: 1950

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

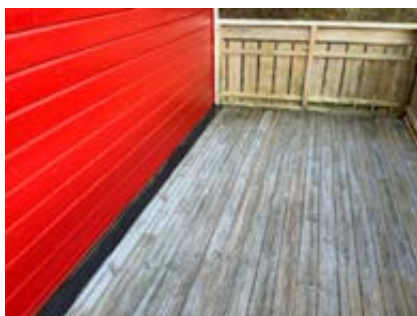
Rekkverk og terrassebord på altan er værslitt, det er grønske og noe fukt. Maling på håndrekke er avskallet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjon og tetting mellom altan og rom under bør undersøkes nærmere, og eventuelt utbedringer må påregnes.
Vedlikehold i form av utskifting av treverk og maling må påregnes.



Utvendige trapper

Det er utvendige trapper i plastøpt betong.
Utenfor hovedinngang er det støpt betongplate på 8 m². Ifølge eier sannsynligvis fra ca 1950.

Årstall: 1950

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapper og betongplate har sprekker og slitasje.
Det mangler rekkverk på betongplate utenfor hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

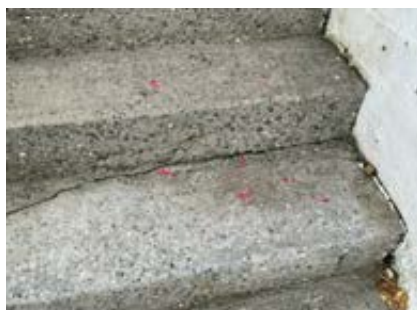
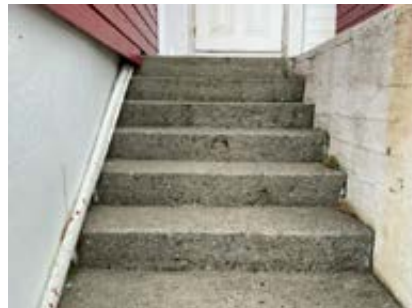
Det må monteres rekkverk på betongplate utenfor hovedinngang.
Sprekk i betongplate og trapper må kontrolleres nærmere, og eventuelt utbedres.
Kostnader for rekkverk er medtatt i kostnadsestimat, større reparasjoner av betongplate eller trapp er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk på betongplate utenfor hovedinngang.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det i hovedsak hvite malte plater i tak/himling.
På veggene er det malte plater og panel, tapet og malt murvegg.
På gulv er det i hovedsak parkett eller laminat.
I kjeller er det ubehandlet panel i tak/himling og murvegger.
Ifølge eier ble de fleste overflater oppusset i forbindelse med ombygginger i 2009-2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Gulv har hakk, dårlige skjøter og gulv er noen steder ikke lagt helt inntil vegg.

Noen skjøter i listverket glipper og spikerhoder vises.

Noen lister mangler, ifølge eier skal disse delene ligge i kjeller.

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med noe omgående tiltak, men på grunn av alder og slitasje for overflater må det påregnes oppussing av overflater.
Manglende listverk må monteres.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betonggulv mot terreng i kjeller.

Mellom øvrige etasjer har deler av huset etasjeskillere av trebjelkelag og deler av huset har betong i etasjeskillere.

Etasjeskillere er skjult og er ikke undersøkt av takstingeniør.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomrestokk i form av stikkprøver på noen av rommene, det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er med stikkprøvekontroll registrert skjevheter på gulv i enkelte rom. Derfor kan det være skjevheter også i andre rom, selv om det ikke er spesifikt angitt i rapporten.

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg gjennom hele rommet.

I soverom 2 på loft er det målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv innenfor en lengde på 2 m.

Det er nivåforskjeller, noe knirk i gulv.

Det er synlig isolasjon og det mangler kledning i tak/himling i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfang og behov for utbedring og oppgradering, det må påregnes isolering og forsterking.

Det er tatt med kostnadsestimat for nærmere undersøkelse, men eventuelle utbedringskostnader er ikke medtatt.

I utvendig bod må en påregne å montere kledning i himling/tak mot etasjeskillere og oppvarmet rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, med sot-/feieluke i kjeller. Ifølge eier ble pipe fra 2. etg og til over møne fornyet i ca 1950. Boligen har en ovn i stue og en ovn i kjøkken. Disse ovnene ble montert i 2009, ifølge eier.

På loft er det synlig to sider av pipe. De sidene er pusset og malt.

På soverom i andre etasje er det brannmur mot pipe, muren var ikke synlig og tilgjengelig for inspeksjon på befarings da det stod et stort skap foran.

I første etasje er tre sider av pipe synlig i stuen, pipe og brannmur er pusset og malt.

På kjøkken er det fliser rundt ovn, resten av pipe er pusset.

Det foreligger feierrapport fra 2023 uten avvik. Eier avlyste feiing i 2025 fordi vedovner ikke er blitt brukt etter forrige feiing.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er listverk utenpå brannmur/pipevanger nær ovn i stue.

Det er panel på vegg som ligger inn mot pipe og sot-/feieluke i kjeller.

Det er sprekke i puss på pipe/brannmur og rundt rør fra ovn.

Noe slitasje og flekker på ovn.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Sprekker og riss bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Erfaringsmessig vil det ofte være behov for rehabilitering av piper av denne type/alder. Innsetting av foringsrør kan være et alternativ. Tiltaket er søknadspliktig og må utføres av foretak med ansvarsrett.

Ovn må pusses og vaskes, eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller består av tre rom og er å anse som en grovkjeller, utgang via egen dør fra utsiden av huset.

I tak/himling er det ubehandlet panel.

To rom har gulv og vegger av naturstein og betong.

Et rom er innredet som bod, med plast på innsiden av betongvegger. Eier opplyser at det ble bygget bod i 2021, med oppforet gulv med isoporplater og plast.

Det er vannkraner og sluk i gulv i kjellerrom.

Hulltaking i kjelleren er ikke foretatt, da det er synlige betongvegger mot terreng og det gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er opplyst at ved innredning av bod i kjeller er betongvegger kledd og lagt plast på innside, noe som har medført kondens og plager med småkryp.

Det er observert åpninger som kan gi tilkomst for skadedyr og eier har opplyst at det kan være mus i kjeller.

Det er hull i gulv som fungerer som sluk, eier opplyser at den har dårlig avløp. (Se eget punkt: "Avløp fra kjøkken og kjellersluk")

Det er observert indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i mur.

Det ble observert noe vann på gulv, sannsynligvis fra vannslange som ligger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

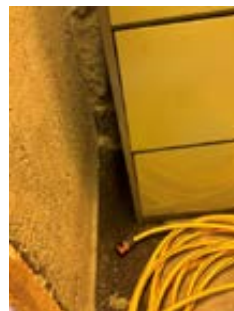
Tilstandsrapport

Innredet bod i kjeller må utbedres.

Bedre ventilering må etableres.

Utbedring av sluk er tatt med i eget punkt.

Åpninger må tettes for å hindre tilkomst til boligen for eventuelle skadedyr.



TG 2 Innvendige trapper

Det er malt trapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje, med tette malte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har en del slitasje.

Rekkverk er lavere enn 90 cm, og det er mer enn 10 cm avstand mellom vertikale spiler i rekkverket. Frihøyde i trappeløp er under 2 m.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Noe vedlikehold og maling må påregnes.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Det er i hovedsak malte fyllingsdører, til stue i første etasje er det fyllingsdør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i treverk på glassdør inn til stue

Det er dører som er smalere enn dagens forskriftskrav.

Det er dører som går trekt eller tar i karm, og det er slitasje og bruksmerker.

Dør mellom kjøkken og bakgang mangler, ifølge eier ligger den lagret i kjeller.

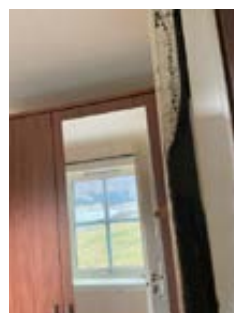
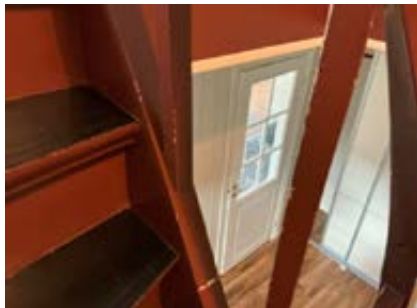
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold/oppgradering og justering av innerdører.

Utskifting av smale dører bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble observert muselort på mørkeloft.

Eier har opplyst i egenerklæringskjema at det har vært tilfeller av mus i kjeller og har satt opp feller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I gamle hus med grunnmur av gråstein er det normalt "mange" potensielle plasser der mus kan klare å komme seg inn. En bør gå over og se over huset og tette alle mulige innganger så godt det lar seg gjøre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For skadeforebyggende tiltak se punkt "Takkonstruksjon/loft".



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Bad 1 i 1. etg. har usikker alder, men er ifølge eier fra 90 tallet og er bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997.

Således får dette rommet tilstandsgrad 3/TG3 ut fra alder og at det er utslitt.

Gulv med belegget og varmekabel.

Vegger med tapet på vegg og malte himlingsplater.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

Belegget har store felt med missfarging pga. påvirkning fra gulvvarmen, avtrekksvifte fungerer ikke og døren inn til bad er smalere enn dagens krav.

Rommet fungerer med dagens tilstand med dusjkabinett, men får tilstandsgrad 3 ut fra alder og tilstand på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

I kostnadsestimatet ligger det kostnad for og renovere badet med tilsvarende dagens overflater og standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD 1

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen i form av utett tettesjikt/våtromsbelegg, og badet må totalrenoveres.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Utett tettesjikt på gulv og vegg, og uegnet materialer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele våtrommet må renoveres, hoveddel av kostnadsestimat er tatt med under pkt våtrom generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Svimerke på belegg

HOVEDETASJE > BAD 2

Generell

Badet 2 i hovedetasje er bygget/renovert i regi av huseier i 2010.

Ifølge informasjon fra eier ble bad utført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom i byggesaker ble innført (1.1.2013), og det foreligger ferdigattest på bad uten krav om uavhengig kontroll av våtrom.

Veggene består av malt betongvegg og malte plater. Det er malt betongtak og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er tre vegger med malt betong og en vegg med malte plater.

Det er betongtak som er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er tegn på fuktskader i hjørne på betongvegg.

Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsoner.

Det er sprekker i skjøt mellom tak og vegg, og i tettemasse der hull i betongtak er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det må gjøres nærmere undersøkelse av fuktskade i hjørne på betongvegg, utbedring må påregnes.

Bad har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner og det bør gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav, for å unngå at det kan oppstå fuktskade. Sprekker må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD 2

TOG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er svakt fall på gulv til sluk. Registrert fall tilfredstiller ikke preakseptert løsning i TEK ved oppføring, men rommet fungerer med avviket.

Dersom en skal tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må fallforhold på gulvet utbedres. Det er dusjkabinett som leder dusjvann direkte i sluk, og ifølge eier er det oppkant med membran ved dør som vil bidra til at lekkasjevann/vannsløp på gulvet ikke renner ut i tilstøtende rom dersom uhellet skulle være ute. Badet fungerer med avviket.

Det ble registrert bom under gulvfliser, men de var ikke løse.

Med bom menes at flisene ikke er fullimtet til underlaget. Fliser med bom kan lettere løsne helt fra underlaget enn fliser ellers.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom under fliser kan repareres ved å ta opp løse fliser, lime disse ned på nytt, og ny fuging av flis i felt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran som tettesjikt.

Membran er ikke synlig i sluk, men ifølge eier, og oversendte bilder fra eier, ble det i 2010 påsmurt 2 lag membran på gulv, med oppkant på vegg og opp på dørterskel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvtoalett og dusjkabinett. Og det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på innredning, og det renner litt vann fra sistene og ned i toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å unngå at det renner vann fra sistene og ned i toalett må det undersøkes nærmere og eventuelt repareres.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



HOVEDETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er påvist manglende tettesjikt i våtsonene og badet på sikt må renoveres er hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble målt med overflatemåler på mur og plater uten at en fikk utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett og veggen har ikke vært utsatt for direkte vannpåvirking. For tiltak på bad se øvrige punkt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning ifølge eier fra 2009, med mørke profilerte dører, takhøye overskap og grå laminat benkeplate. Flis i mursteinsmønster over benk og avtrekksvifte over komfyr.

Ikke integrerte hvitevarer; Komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med ukjent alder.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Benkeplate og innredning har slitasjeskader og hakk.

Det er skjøt i benkeplate som er oppsvullet og misfarget.

Det er matfett på overflatene.

Det er registrert noe fukt i bunnplate i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjøt i benkeplate bør utbedres.

Innredning må påregnes å vaskes og vedlikeholdes.

Fukt i benkeskap under vask må undersøkes nærmere og påregne utbedring.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er 17 år gammel og bar preg av å være mye brukt/nedfettet. Mye fett i ventilator kan utgjøre en brannfare.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er påregnelig med grundig rengjøring eller utskifting av ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

I boligen er det vannrør av kobber med plastkappe av eldre dato til bla. bad 1 og kjøkken, samt rør i kjeller. Til bad 2 ble det lagt opp nye plastrør, som rør i rør, i 2010 som er synlig i fordelerskap plassert på bad. Eldre stoppekran er plassert i kjeller.

Tilstandsgrad er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig.

Vurdering av avvik:

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

Ved irr på rør kan det være fare for tæring på røra.

Konsekvens/tiltak

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

Taksingeniøren har ikke VVS-teknisk kompetanse og eventuell ytterligere vurdering må utføres av fagmessig kompetent personell. Utbedringer/oppgraderinger må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, Noen synlige avløpsrør i hovedsak av plast. TG er vurdert utfra opplyst alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Taksingeniøren har ikke VVS-teknisk kompetanse og eventuell ytterligere vurdering må utføres av fagmessig kompetent personell. Nærmere undersøkelse og utbedringer må påregnes.



TG 2 Ventilasjon

Huset har naturlig ventilasjon i hovedsak kun med vindusventiler fra stue og soverom. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator, og elektrisk styrt vifte på bad. I kjeller er det naturlig lufting via hull i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 3 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2012 er på ca 300 liter, plassert i kjeller og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Årstill: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010. Det er fall på betonggulv fra varmtvannstank mot døråpning til naborom og videre til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Bereider tilkoblet via stikkontakt og ikke fast bryter. Da det er jamn last på bereder anbefales fast strømtilknytning som brannforebyggende tiltak.



1 TG 1 Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i huset. Beholder er plassert i liten bod/skap i gang i 1. etasje.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Ifølge eier ble hele El-anlegget installert nytt i 2008.

Automatsikringer i sikringsskap i gang i 2. etasje.

Det er observert noen taklamper med defekte eller manglende kupler som må skiftes ut.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008 I 2008/2009 ble alt elektrisk lagt inn i huset på nytt, inkludert inntakskabel. Arbeidet ble utført av Ose & Aarseth AS.

AMS-måler ble montert i 2017.

I 2022 utførte Proton Elektro AS arbeid på el-anlegget, og det foreligger samsvarserklæring.

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

Ja Ose og Aarset AS og Proton Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeid utført i 2022 av Proton Elektro AS.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med batteri og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkingsapparat er ifølge eier kjøpt i 2024.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedr. byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet. TG er derfor ikke angitt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Eier opplyser at det ble lagt ny drens i 2012 rundt deler av boligen, forøvrig er drenering fra byggeår.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren og det må redreteres på baksiden av huset, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende. Se også pkt Rom under terreng.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av natursteinsmur og betong, og er delvis pusset og malt på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

Grunnmur er stedvis værslitt med avflakket og manglende maling og uvendig puss. Det er utettheter i underkant grunnmur, og i overgang mur/trevegg der skadedyr kan ta seg inn. Det er noen skruehull i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Riss/sprekker og løs puss må undersøkes nærmere, og utbedring må påregnes. Det må påregnes utbedring og vedlikehold av grunnmur.



Forstøtningsmurer

På tomten er det støttemur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

For å få tilstandsgrad 1 må det på murer over 0,5m der det kan forekomme personskaade, etableres rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Sprekker og skjevhet må undersøkes nærmere og utbedring må påregnes. Kostnader for eventuell utbedring av støttemur er ikke medtatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Terrenghold

Boligen ligger i skrånende terreng, og i følge NVE sine faresonekart for skred ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for skred og marin leire (kvikkleire).

Terreng inn mot bygning/husropp bør ha generelt fall bort fra grunnmur/husvegg, anbefalt minimum 1:50 til en avstand 3 m fra husvegg.

Ut fra terrenget er dette ikke alltid praktisk mulig å gjennomføre og da kan en vurdere å etablere en avskjæringsgrøft ovenfor boligen.

Det er en bekk sørøst for huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Andre tiltak:

Anbefaler at det i forbindelse med tiltak som nevnt under punktet "Drenering" og "Forstøttningsmurer" gjøres tiltak for å endre fall slik at det heller vekk fra huskroppen, eventuelt etablere en avskjæringsgrøft ovenfor boligen.

Det er viktig å følge med på bekk og bekkeløp på tomten når det regner eller er fare for flom.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør tilknyttet bad 2 er av ukjent type, alder, og tilstand. Ifølge eier ble det lagt inn nye plastrør i forbindelse med bygging av bad 2 i 2012. Utvendige vannledninger er av plast fra 2004 ifølge eier.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og har avløp til septiktank med offentlig tømming.

TG 3 Avløp kjøkken og kjellersluk

Etter opplysning fra eier er gråvann fra kjøkken og sluk i kjellergolv koplet til drens, dette ble gjort i 2012.

Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Gråvannsavløpet er ikke tilkoblet septiktank, og er ikke en tilfredsstillende løsning.

Avløp fra sluk i kjellerrom og kjøkken er ikke ført inn på avløpssystemet til huset men går ut i det fri/direkte til grøft/drens.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er påregnelig å knytte avløpet inn på septik og skifte bunnledninger av teglrør i huset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Septiktank

Boligen har nedgravd septiktank, som ifølge eier er av betong, med ukjent alder. Tanken ligger nedgravd ca 1,5 m fra vegg mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se også punkt "Utvendige vann- og avløpsledninger".



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/140 m²

Enebolig: 4 Bod, 2 Uinnredet kjellerrom, Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, 2 Bad, Entré, Gang, 8 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Til info er gjennomsnittlig m2 pris P-rom for sammenlignbare eneboliger som er solgt i dette området Gursken og Haugsbygda de siste 3 årene på eldre eneboliger vært mellom ca. 7.597,- og 14.563,- pr/m2 P-rom.

Basert på beliggenhet, lille størrelsen, standard og byggeår, har vi valgt å legge denne boligen i øvre del av disse omsetningene, dvs. kr. 13.929,- pr. m2 . (Dess mindre boligen er dess høyere m2-pris..)

Det bemerkes også at byggekostnadene for boliger de siste årene har gått vesentlig opp og at dette bidrar at det er såpass stor forskjell på den satte markedsverdi og beregnet teknisk verdi, da prisen på brukte boliger henger noe etter. Jfr. beregnet byggekostnad på denne boligen.

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlevegen 21 ,6076 MOLTUSTRANDA 103 m² 1918 4 sov		1 500 000				14 563
2	Øvre Bakkane 5 ,6083 GJERDSVIKA 188 m² 1962 5 sov	08-10-2024	2 100 000	1 900 000		1 900 000	10 106
3	Gamlevegen 11 ,6076 MOLTUSTRANDA 178 m² 1954 3 sov		1 650 000				9 270
4	Risevegen 27 ,6083 GJERDSVIKA 138 m² 1968 5 sov	30-03-2023	1 240 000	1 100 000		1 100 000	7 971
5	Gjerdsvikvegen 224 ,6083 GJERDSVIKA 214 m² 1994 5 sov	24-04-2018	1 700 000	1 700 000		1 700 000	7 944
6	Gurskevegen 730 ,6082 GURSKEN 181 m² 1969 3 sov	21-01-2021	1 475 000	1 375 000		1 375 000	7 597

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp	Kr.	9 980
Renovasjon, årlig avgift	Kr.	9 192
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

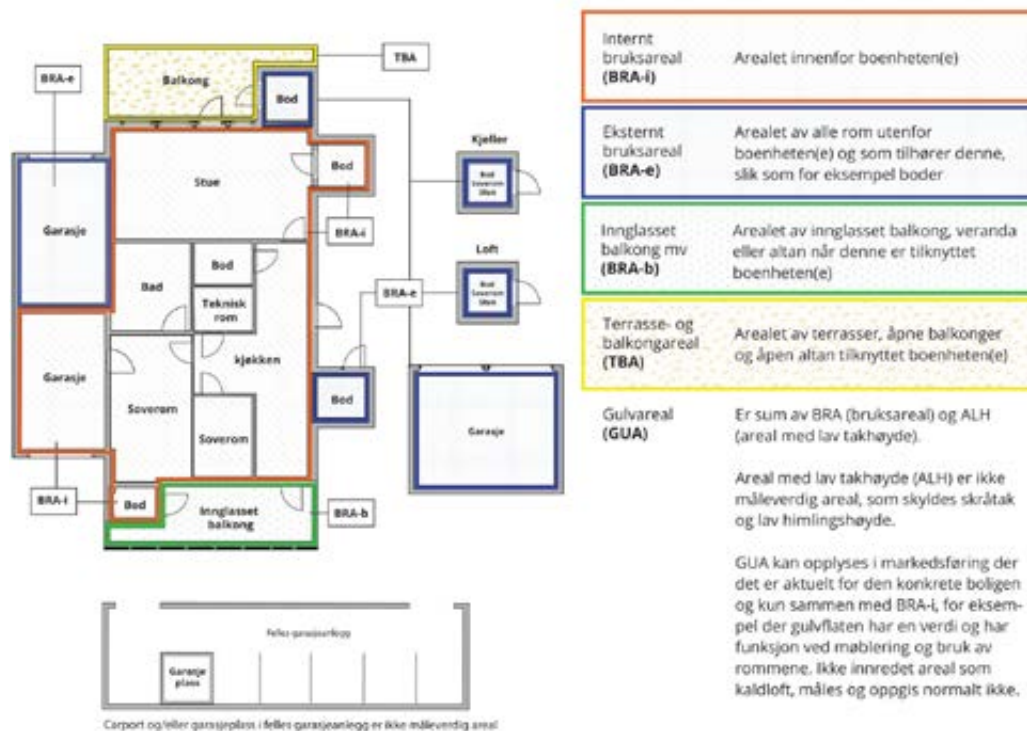
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		20		20		15	35
Hovedetasje	72	2		74	8		74
Andre etasje/loft	68			68	11		68
Kryploft							
SUM	140	22			19	15	177
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2	
Hovedetasje	Kjøkken, Stue, Gang m/trapp, Bad 1, Bakgang/bod, Bad 2, Entré, Bod	Utvendig bod	
Andre etasje/loft	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7, Soverom 8		
Kryploft			

Kommentar

Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet og nivåforskjeller i gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Veggene i kjeller er ujevn stenmur. Derfor er arealet derfor vanskelig eller umulig å måle korrekt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takhøyden i det ene kjellerrommet er målt til ca 1,8 m.

Hele kjelleren er definert som S-rom ut fra dagens bruk som lager og innredningsgrad.

Altan i andre etasje og betongplate utenfor hovedinngang i første etasje er regnet som åpent areal (TBA).

Areal av vegger mellom BRA-i og BRA-e er inkludert i BRA-e i henhold til NS 3940.

Oppgitt areal er oppmålt av takstingeniør under befaring.

På kryploft er det ikke utlagt gulv og dermed ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger merket som bruksendring er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	22

Kommentar

Enebolig

Det er en liten bod i hovedetasje, ca 0,6 m2 med smal dør, den er regnet med i bruksareal og P-rom for etasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Liv Karin Egset	Takstingeniør
	Kjell Amit Flatnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	3	13		0	945.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerdsvikvegen 543

Hjemmelshaver

Flatnes Kjell Amit

Kommentar

Det foreligger ikke skriftlig avtale om veirett over GBR 3/1.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i område med spredt boligbebyggelse/landlig område i Gjerdsvika i Sande kommune. Det er ca 2 km til Gjerdsvika sentrum. Det er ca. 1,7 km til barnehage og ca. 14 km til Gursken oppvekstsenter/barneskole.

Adkomstvei

Adkomst via gruslagt privat veg fra FV 10 og inn på tomten. Gruslagt biloppstillingsplass foran boligen. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank med kommunal tømning.

Regulering

Utenfor regulert område, men del av kommunedelplan. Arealformål er spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten har flott utsikt mot hav og fjell.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsareal, støpt platting og trapper og forstøtningsmur av betong og naturstein.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente eller opplyste forhold, se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser (Ikke kontrollert av takstingeniør).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	66265285	Fullverdi		8 745
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.03.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger, bruksendring		Udatert, ligger ved rapport som vedlegg	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no		Sammenlignbare salg.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no		Brukt som program for beregning av teknisk verdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GH3270>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnrAndel/aksje - alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
3	13				
Adresse	Gjerdsvikvegen 543		Byggeår	1919 / 1950	
Postnr.	6083 Gjerdsvika		Når kjøpte du boligen	2006	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

KLP

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale 130323995Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Flatnes		Fornavn	Kjell Amit	
Ny adresse	Postboks 133		E-post	post@kjellamit.no	
			Tel. priv.		
Postnr.	6067	Sted	Ulsteinvik	Mobil	902 28 450

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: I bad 2 er der fuktinnslag i eine hjørne i betongvegg

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jeg sjøl bygde bad 2 i 2010, Sentrum Rør AS utførte rørarbeidet og en faglært bekjent kobla EL

NB: Skrivefelt nedenfor blanker når jeg skal skrive ut så jeg flytter beskrivelse ned på vedlegg

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Har bilder. Våtromssertifikat foreligger ikke men takst ingeniør vil gi sin beskrivelse av begge badene

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Litt svak avrenning i gammel sluk i kjellergolv. Vannlekkasje i 2011 (sjå beskrivelse i vedlegg)

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jeg sjøl la kloakkrør ut gjennom vegg i bad 2, rundt hushjørnet og inn i septiktank. Jeg sjøl har lagt ny dreng på sydvest side og begge gavli sider, inkl. gren for påkobling av original kloppsett dreng som går bak grunnmur. Drengene fungerer også som avløpsrør for gråvann fra kjøkken og sluk i kjellergolv. Vår familie driver som maskinentreprenør, non stopp siden 1963, Flatnes Maskin AS, og jeg sjøl har fagbrev og lang erfaring i Anleggsmaskinførerfaget.

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det var lagt ny vannledning fra kommunal kum og inn til huset ca 2004 (før jeg kjøpte huset)

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ingenting utført på tak etter ombygging/renovering i 2007

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Jeg sjøl monterte dei to ved ovnene som er i stue og kjøkken, disse var nye ca 2009.

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Der er noen sprekker i husmur på sydvest side (nedside)

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Der er ei sprekke i betongplattning ved inngangsdør. Reparerte ett terrassebord i 2. etg. 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Altander på loft reparerte jeg i 2021, pga fuktskade, jeg limte og skrudde på en blekkplate på dørbladet. Dør brems fungerer ikke. Malte utside på rekkverk i 2021. Jeg malte 2 strøk på hele huset i 2021, med ny type butinox vannbasert maling. Kledning er impregneret. Skifta ei glasshengsle på ene stove vindu. (sjå beskrivelse i vedlegg)

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei ☒ Ja

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

Nytt EL anlegg i 2008. Under renovering så la jeg opp rør og bokser sjøl. Fikk god veiledning fra EL firma angående hvor mange bokser/ kurser/rør som skulle til dei ulike romma/ovn/v.v tank/bad osv. Ose og Aarseth AS koblet hele anlegget og skrev ut samsvarserklæring. Tilsvarende var gjort ved ombygging av loft i 2014 til 8 soverom. Hadde Proton Elektro fra Fosnavåg for sjekk på loft i 2022 da der manglet strøm på et par soverom, han fant feilen i en koblingsboks, ei ledning hadde løsna ut av en slik wago klammer. Han skifta også en defekt jordfeilautomat.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? Samsvarserklæring fra 2008 på nytt anlegg og samsvarserklæring fra el fix i 2022 foreligger

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

☒ Nei ☒ Ja

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

Kun delvis undersøkt ved feilsøking/fix på loft i 2022, av Proton Elektro.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Varmepumpe fra 2010 er defekt og må skiftes ut til ny.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Der mangler fuktsperre i kjeller. Under bod jeg bygde i 2021 la jeg plast og tynne isoporplater

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Jeg sjøl har lagt ny dreng på sydvest side og begge gavlsider. Bilder er sendt til takstingeniør. Vår familie driver som maskinentreprenør, non stop siden 1963, Flatnes Maskin AS, og jeg sjøl har lang erfaring og fagbrev i Anleggsmaskinførerfaget.

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

☒ Nei ☒ Ja

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

På loft er det ikke gjort endringer siden ombygging/renovering i 2007-2009 og endring til 8 soverom på loft i 2014. Ombygging av takkonstruksjon, alle 8 soverom og bruksendring fra bod til bad 2 i 1. etg. er godkjent av Sande kommune der ferdigattest nå foreligger

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

Nei ☒ Ja

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

Vi monterte panel i tak i kjeller ca 2011. Ny 300 liter V.V. tank montert i kjeller i 2012. Jeg bygde boda i kjeller i 2021

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: Trur ikke denne boda var søknadspliktig da kjeller var en bod i utgangspunktet

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

Nei ☒ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: Bad 2 som var bygd i 2010 er nå godkjent bruksendret fra bod til bad

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☐ Ja ☐

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei ☐ Ja ☐

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Trur ikke der er krav om radonmåling når soverom er på loft som er i 3. etg fra golv på grunn

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei ☒ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: Kan forekomme litt spindelrev i kjellervindu, pga manglende fuktsperre. Anbefaler luft avfukter.

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

Nei ☒ Ja ☐

Hvis ja, beskriv: Litt småkryp i boda i kjeller som følge av foil med å plaste betongvegger (sjå beskrivelse i vedlegg)

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Ny type boligsalgsrapport blir laget nå i mars 2025 i forbindelse med salg av huset

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Takstingeniør vil utføre arealmålinger som blir beskrevet i boligsalgsrapport

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

Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Ja det har blitt nevnt i dei andre punkta over her i egenerklæringen og i vedlegg

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

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

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Huset var et totalt renoveringsprosjekt når jeg kjøpte huset i 2006 men badet var renoverert på 90 tallet og såg bra ut. Forstod det på tidligere eier at ho hadde leid fagfolk til renovering av badet.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ferdigattest fra Sande kommune på hele tiltaket forelå 13.03.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Eiendommen har så vidt jeg vet tinglyst veirett (takst ingeniør kan vel bekrefte dette)

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Gard.skapa på loft trenger litt fix, tilhørende korgsystem litt skadet. 4 frittstående korgsyst. medfølger

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

23.03.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

Vedlegg til egenerklæring

Gjerdsvikvegen 543:

Ting som er dårlig/skadet/defekt og anna info:

- Sprekke i betongplattning ved utgangsdør
- Skade på utgangsdør
- Glassdør mot stue har ei sprekke i treverk
- En del skjevheter i flere golv, spesielt i stue og på det soverommet der tak opplett er
- Litt knirk i golv i soverom 5. Golvet er betonggolv under og er opp lekta med kiler
- Noen taklys kupler i gang er delvis ødelagt
- Dørene på skyvedørgarderobe må justeres litt
- Handtak på sentralstøvsuger er ødelagt
- Garderobeskapa på loft trenger litt fix
- Litt hakk i parkett her og der
- Litt maling og fuging bør utføres, trapp, diverse glass karmen, lister og vegg hjørner i stue
- Kjøkkendør mot bak gang er tatt ut, den står lagret i kjeller
- Skøyt på benkeplate i kjøkken er ikke plan
- Slitt parkett i kjøkken
- Vedovn i kjøkken trenger litt vask og puss
- Karusell i kjøkkenskap er fettete, kanskje enklast å skru den laus og ta den ut og stime med høytrykkspyler
- Der er noen flekker med matfett i kjøkken tak, har vaska, men vanskelig å fjerne
- Flis over steikeovn er fettete, vanskelig å vaske reint
- Syns kjøkkenvifte har litt svakt avtrekk. Den var ny i 2009 og fungerer normalt.
- Varmepumpe er defekt
- Spottbryter i stue er litt ustabil, ved vridd på max så blafra lysa litt, vri 2 mm tilbake og lysa stilner
- Den ene taklys kuppelen i stue mangler
- Sprosse ute på eine stovevindu er reparert med en gjennomgående skru
- Vindus hengsle på ene side på ene stovevindu er skifta, vindu hadde gått ut av sporet, kreativ reparasjon utført
- Litt skader/hakk i parkett i stue
- Bad 1 er i fra 90 tallet
- Litt slakk hengsle på skapdør i bad 1
- Defekt badevifte i bad 1
- Kan forekomme litt vann sirling i sisternen på toalett i bad 2
- Fukt innslag i ene hjørne i betongvegg i bad 2, bør males kvart 10. år
- Dørbrems på altandør på loft er virker ikke. Dørblad reparert i 2021 for råteskade ved å lime og skru på ei kvit blikkplate
- Noen sprekker i kjellermur på framside, må fuges med Sikaflex og males over
- Mangler fuktsperre i kjellergolv

Vedlegg til egenerklæring

- Original kloppsett drens bak kjellermur fra 1919 er tydeligvis heilt i orden, kjelleren er tørr. Jeg la et utstikk med drensrør i området ved kjellerdør og koblet til den gamle kloppsette densen
- Avløp fra kjeller/gråvann fra kjøkken går ut i drensledning. Når jeg la nye drens så stakk jeg et plastrør inn i det gamle avløpsrøret under kjellergolv, slik at visst du nå slår opp golvet ca 1-1,5 meter fra sluk i retning kjellerdør så skal du finne enden på plastrøret slik at ny bunnledning kan legges/fullføres, dette kan gjøres i samband med legging av fuktsperre i golv.
- Under bod jeg bygde i kjeller i 2021 la jeg plast og tynne isoporplater alt etter nivåforskjeller i betonggolv
- Stoppekran i kjeller er av gammel type og drypper og lekker litt, men er tett ved kun 1/4 tørn
- Dårlig avsug i sluk i kjellergolv
- Har montert ei utluftings vifte i kjeller, men støyer litt mykje. Vifta bør fjernes og ventilasjonsrøret kobles sammen
- Der kan være mus i kjeller. Har tatt et par med musefeller
- Elv i hage renner delvis over slik at det renner vann nedover plen. Fint lite oppdrag med minimaskin og renske opp elv. (kan være nok å renske opp innløp med hand, elva skal renner gjennom ei lita bru/helle/klopp)
- Utløp drens renner ut på marka, det er ikke ført til elva som ligger i rør bort på marka/nabo (der bør renskes mold/mot fall fra enden/utløp av drensrøret)

Annen informasjon:

- Punkt 1.3 i egenerklæring er flytta hit: *Egeninnsats. Jeg har erfaring fra å bygge 5 hus. Sande kommune godkjente meg som sjølbygger angående ombygging av loftsetasje/tak og bruksendring av bod til bad 2. Har nå fått ferdigattest på bad 2 og ellers hele tiltaket. Har vedlagt bilder av utførelse av bad 2 til takst ingeniør.*
- Sande kommune har sagt i 2024 at visst huset videre skal nyttes som utleiehus til firma så må bygningskoden i matrikkelinføringsinstruksen endres fra kode 111 - Enebolig til kode 159 - Annen bygning for bofellesskap. Dette var sagt er kun en formalitet som da må gjøres.
- Det var lagt ny vannledning inntil huset, antagelig i 2004, jeg såg grøftesporet i graset over marka når jeg kjøpte huset i 2006. Jeg vet ikke om noen avtale på vannledningen.
- Ombygging av bærende takkonstruksjon i 2007, endring til 8 soverom på loft i 2014 og bruksendring fra bod til bad 2 var ikke omsøkt då, men det var søkt om "tilgivelse" høsten 2024 og byggesøknad som sjølbygger var innvilget 22.01.2025. Ferdigattest på hele tiltaket foreligger nå 13.03.2025.
- I 2010 var det gravd grøft fra hus til trafo ved fylkesveg og lagt kabelrør 50 mm og grøft forlenga til stolpe ved fylkesveg for fiber, 20 mm rør. Nye kabler var dratt inn av Mørenett og Tussa IKT.
- I forbindelse med legging av ny drenering i 2012, så vart også parkeringsarealet og øverste del av tilkomstvei pukka med 40 cm tjukt lag og grusa med 10 cm. Heile tilkomstveien har jeg utført grøfterens og den har blitt grusa opp igjen 2 ganger, 2008 og 2021.

Vedlegg til egenerklæring

- Eldre septiktank ca 1 m breid beliggende ca 1 meter fra husmur. Jeg foret på med en betong ring 50 cm høgd og 65 cm breid med betong lokk. Rør fra bad 2 går inn i denne ringen, altså høyre oppe enn røret fra bad 1, det betyr også at toalett i bad 2 vil fungere når tanken er full og toalettet ikke fungerer i bad 1.
- I 2011 var der en vannskade i kjøkken og stuegolv. Ei mus hadde kommet seg inn gjennom en utvendig vegg hjørne som ikke var ferdigstilt, musa kom seg under sokkelen i kjøkkenskap og gnagde hol i trykkslangen til oppvaskmaskina og dermed stor vannskade i golv. Fremtind forsikring sørget for oppriving og uttørring, vi sjøl reparerte skadene og støypte og tetta holrom under kjøkkengolv mot kjeller og bygde opp igjen kjøkkengolv og stuegolv med parkett.
- I 2011 leide jeg Rørservice og fikk bora 3 ventil hol i kjellermur og 2 ventil hol i mur i 1. etg på bakside, det var også bora 2 hol i betongplate på loft der det var plan om et framtidig bad, men disse vart skumma igjen og malt over i tak nede i bad 2.
- Når jeg bygde boda i kjeller i 2021 så gjorde jeg en feil ved å plaste betongvegger i boda, tanken var god, men dette fører til litt kondens bak plasten og der blir litt leveforhold for småkryp. Jeg skal fjerne denne plasten snart, men fikk ikke tid før egenerklæring vart utfylt.
- I 2024 var der plutselig ei utvendig lekkasje på vannledninga, på plenen i nordvestre side av hus, jeg brukte forsikringa og fikk det dekket, vårt firma Flatnes Maskin AS grov og vi skifta en lekk PRK rør skjøyt.
- Nå ved takstbefaring var det oppdaga muselort i pipeområdet oppe på mørkeloft, dette kom som en overraskelse på meg da jeg ikke har sett dette før. Jeg har nå sett opp to musefeller visst der fortsatt er noen mus, noe som jeg tviler på.
- 23.03.2025 så fylte jeg ut energimerking av huset, med detaljer for vegger etc, men energiattesten anbefaler likevel etterisolering av yttervegger... Etterisolering på utside gjorde vi jo i 2007.. Vegger i opprinnelig hus er av laftet tømmer ca 8-9 cm tjukke planker og vi stendra opp på utside, 60-60 cm, med 2x4 og isolerte med 10-15 cm Glava, deretter asfalt plater, lekter med mus band og impregnert kledning, grunning med Visir og maling. Vindu på nedside/sørvest, meina jeg har Solstopp i glasset.

Dato 23.03.2025

Signatur: Kjell Arnt Flatnes

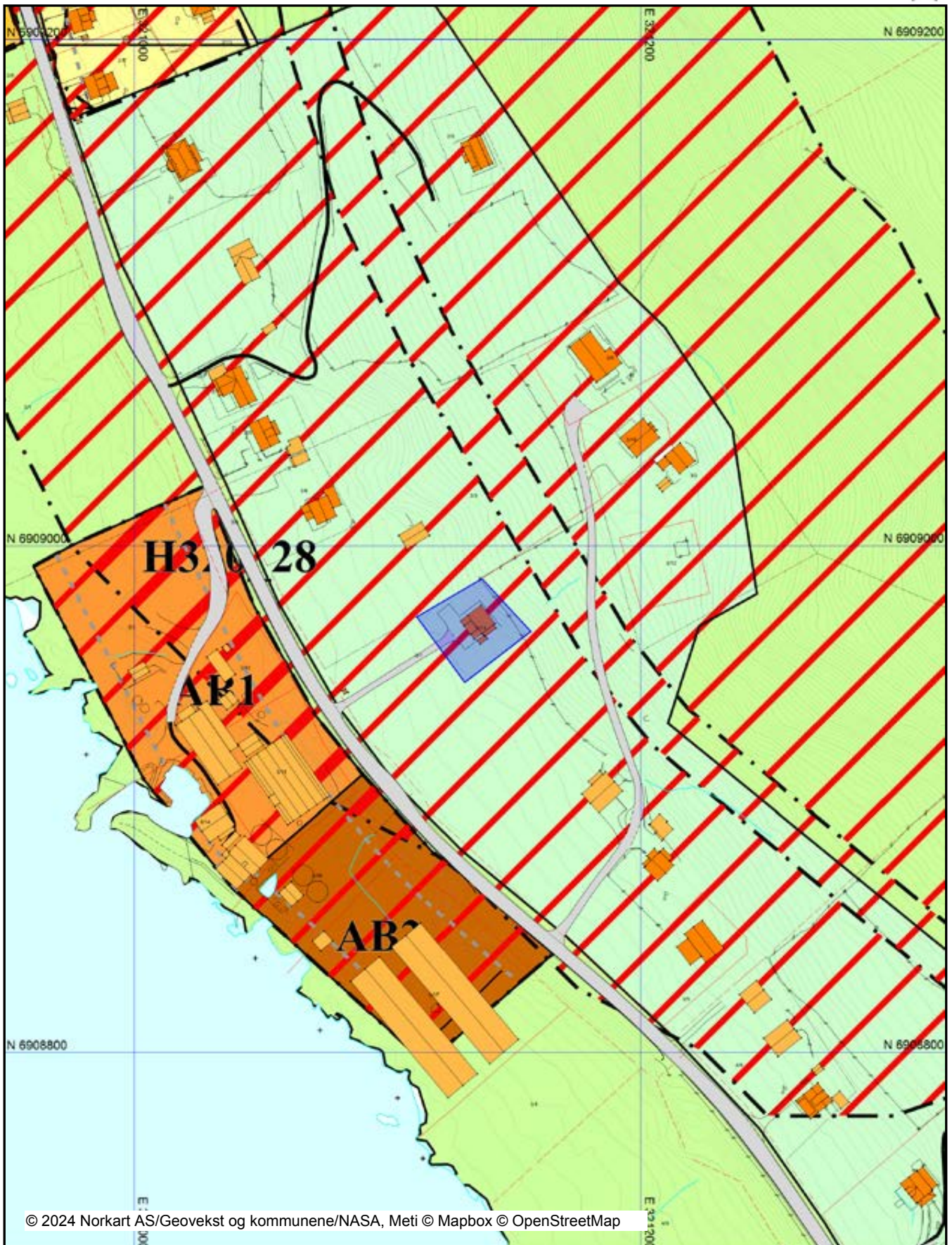


Reguleringsplan for nedre Stokset

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			
	Faresone grense		Steingjerde
	Faresone grense		Grunnriss/Hjelpelinje
	Faresone - Ras- og skredfare		Flaggstang
	Faresone - Flomfare		Molo
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Trapp
	Detaljeringsgrense		Kai/Brygge kant
	Videreføring av reguleringsplan		Frittstående mur
	Bestemmelsegrense		Lodrett forstøtningsmur
	Boligbebyggelse - nåværende		Tank
	Fritidsbebyggelse - fremtidig		Stikkrenne
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Voll
	Andre typer bebyggelse - fremtidig		
	LNFR-areal - nåværende		
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende		
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende		
	Byggegrense		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
	Adkomstveg - nåværende		
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift		
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift		
Kyst			
	Havflate		
	Kystkontur		
	Kystkontur tekniske anlegg		
	Skjær		
<i>Innsjøer og vassdrag</i>			
	Innsjø		
	Innsjøkant		
	Kanal/Greft		
<i>Høydeinformasjon</i>			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 5m		
	Forsenkningkurve 1m		
<i>Eiendomsinformasjon</i>			
	Sikker grense - koordinatfesta		
	Usikker grense - ikke koordinatfesta		
	Fiktiv grense - ikke koordinatfesta		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Vegdekkekant		
	Autovern		
	Vegskulderkant		
	Veg		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
	Låvebru		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Annet gjerde		

Skisse til søknad om bruksendring av bod til bad i hovedetasje. Målestokk 1:50

Sande kommune - Gjerdsvikvegen 543, 6083 Gjerdsvika

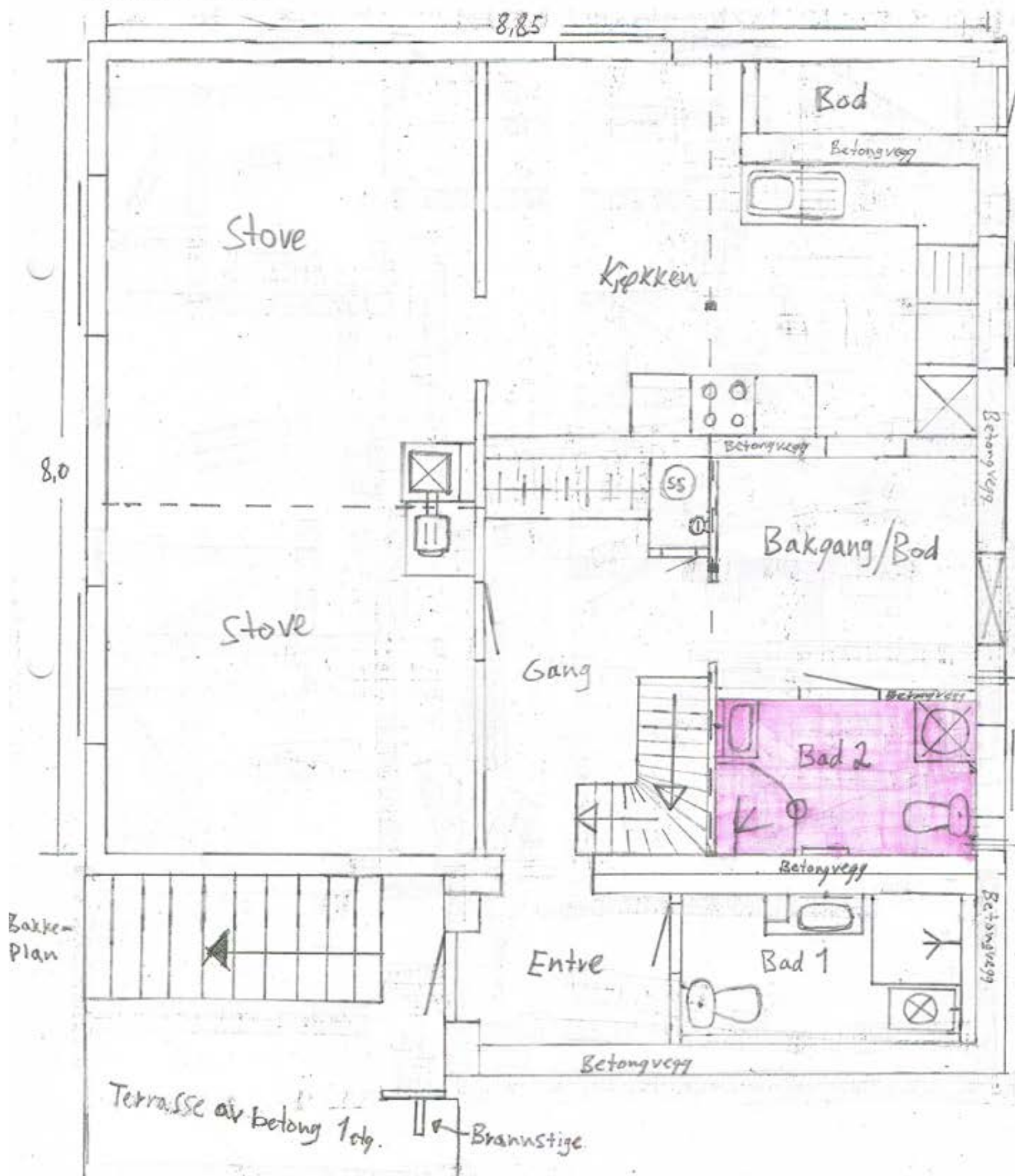
Hovedetasje

BTA: 83 m²

BRA: 70 m²

P-rom: 63 = Stue, spisestue, kjøkken, 2 bad, gang, entre

S-rom: 7 m² = 2 boder



Skisse til søknad om tiltak/bruksendring - 1:50

Sande kommune - Gjerdsvikvegen 543, 6083 Gjerdsvika

Loftsetasje med 8 stk soverom

7 soverom har vindu 1,20 m x 0,80 m og 1 soverom har vindu 1,20 m x 1,30 m

Rømningsvei 1: Trapp ned til 1 etasje og til utgangsdør

Rømningsvei 2: Dør til balkong i 2 etasje med brannstige ned til bakkeplan



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0083/25	

Selger 1 navn
Kjell Amit Flatnes

Gateadresse	
Gjerdsvikvegen 543	
Poststed	Postnr
GJERDSVIKA	6083

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0083/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I bad 2 er der fukt innslag i ene hjørnet i betongvegg

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg sjøl bygde bad 2 i 2010, Sentrum Rør AS utførte rørarbeidet og en faglært bekjent kobla EL
Arbeid utført av	Sentrum Rør AS

Filer

[Ferdigattest - Tilbygg- ombygging - reparasjon - bustadhus - Gjerdsvikvegen 543 - gnr 3 bnr 13-1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats. Jeg har erfaring fra å bygge 5 hus. Sande kommune godkjente meg som sjølbygger angående ombygging av loftsetasje/tak og bruksendring av bod til bad 2. Har nå fått ferdigattest på bad 2 og ellers hele tiltaket. Har vedlagt bilder til takst ingeniør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeidet med ombygging og bad 2 var ikke byggemeldt før arbeidet var utført pga beslutning om ombygging var tatt under rivingsarbeid og høsts stormer var ikke langt unna så vi måtte fullføre tak og vegger før den tid. Etter en kontroll i huset av Sande kommune i 2024 så vart det avtalt å søke om "tilgivelse" og det gjorde jeg, byggesøknad som sjølbygger var godkjent 22.01.2025 og ferdigattest på heile tiltaket forelå 13.03.2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svak avrenning i gammel sluk i kjeller golv

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg sjøl la kloakkrør ut gjennom veggen i bad 2, rundt hushjørne og inn i septiktank

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der er ikke fuktsperre i kjellergolv bortsett under boden jeg bygde i 2021, der la jeg tynne isoporplater og dobbel plast. Kjeller er tørr, så opprinnelig kloppsett dreng bak kjellermur er tydeligvis heilt i orden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i kjellermur på sydvest side. Sprekke på betong trapp og betongplate ved inngangsdør. Skjevheter i stuegolv og golv i soverom 2. Antagelig skjevheter i andre golv også men disse to er dei jeg har registrert med tydelig skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der har vært mus i kjeller men det problemet er løst nå i sommer 2025 ved at jeg støpte igjen holet der dei kom inn, der var et gammalt rør som stod opp/ut av kjellergolv, dette røret var koblet på drengs ledningen som går ut i det fri. Takst ingeniør oppdaget nå i mars 2025 at der hadde vært mus oppe på mørkeloft, jeg satte opp to feller der i april men ingen mus har gått i pr september 2025. Hushjørnet på nord vest side var ikke ferdigstilt før 2012 så mulig at muselort stammer fra da. I 2011 hadde jeg en stor vannlekkasje i kjøkken som følge av at en mus hadde kommet seg inn i sokkel på kjøkkenbenk og gnagde hol på slangen til oppvaskmaskin, musen kom seg opp i sokkel langs avløpsrør fra kjeller. Vi støpte igjen holet langs røret når vi bygde opp igjen kjøkkenet i 2011. (Sjå forklaringa mi i vedlagt egenerklæring på skadedyrsak/forsikringsak nå i 2025).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trur ikke det er skjeeggkre, men noen småkryp med hardt skall er sett i kjeller. Jeg gjorde en feil ved å ha plast på betongvegger i bod jeg bygde i 2021 og da danner det seg litt kondens bak plast og dermed litt leveforhold for småkryp, denne plasten må fjernes, dette gjøres enkelt ved å skjære den vekk, har ikke fått mulighet enda fordi boden er full av ting

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele EL anlegget var nytt i 2008. Under renovering la jeg opp el rør og bokser sjøl, jeg fikk god veiledning fra EL firma angående hvor mange kurser/rør/bokser som skulle til på dei ulike romma/ovn/v.v.tank/bad/osv. Ose Aarseth AS koblet hele anlegget og skrev ut samsvarserklæring. Tilsvarende var gjort ved ombygging av loft i 2014 til 8 soverom. Hadde Proton Elektro fra Fosnavåg for sjekk på loft i 2022 da der manglet strøm på et par soverom, han fant feilen i en koblingsboks, ei ledning hadde løsna ut av en slik wago klammer. Han skifta også en defekt jordfeilautomat i sikringsskap.

Arbeid utført av

Ose Aarseth AS og Proton Elektro

Filer

96bade18-cb6c-6989-0437-000edf7c5ce1

bdc5bdd-89ec-6f89-0437-000edf7c5ce1

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg sjøl har lagt ny drenering på sydvest side og begge gavlsider, inkl. gren for påkobling av opprinnelig kloppsett drens som går bak grunnmur. Drensrør fra ca området ved kjellerdør fungerer også som avløpsrør for gråvann på kjøkken og sluk i kjellergolv. Drenering er gjort kun der det er fundament, (ikke fylt oppetter husmur), derfor var det heller ikke nødvendig å bruke grunnmursplast noen plass. Fylling inntil husvegg er ved side, der betongtrapper på begge gavlsider er, umulig å drenere noe her uten å rive begge trappene, derfor vart det drenert ved side av trappene. Umulig å drenere på nytt bak grunnmur da betong påbygg står rett over og bak grunnmur. Mangler kun drenering for fundament bak betongpåbygg. Vår familie har drevet som maskinentreprenør i 62 år, Flatnes Maskin AS, jeg sjøl har fagbrev og lang erfaring i Anleggsmaskinførerfaget.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sande kommune godkjente meg som sjølbygger angående ombygging av loftsetasje/tak og bruksendring av bod til bad 2. Jeg har erfaring fra å bygge 5 hus. Har nå fått ferdigattest på bad 2 og ellers hele tiltaket

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2007 ribba vi huset ned til tømmerkassa, bygde om bærende tak konstruksjon/laminat i møne/bærepunkt/ytervegger inkl. ny taktekking og totalrenovering med etterisolering med 10-15 cm på utside av hus ved opp stendring/retting av tømmervegg, glava isolasjon, asfalt plater, lekter, museband og impregneret kledning, nye vinduer, grunning med Visir og to strøk maling. Bruksendring fra bod til bad 2 i 2010, fikk boret 5 ventil hol i kjellermur og mur på baksida i 2012. Endring fra 5 til 8 soverom på loft i 2014. Bygde bod i kjeller i 2021. Malte huset med to strøk ny type butinox vannbasert maling i 2021.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sjå vedlagt ferdigattest

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny tilstandsrapport er utarbeidet nå i mars/april 2025. Oppsett over ting som jeg vet om er dårlig/skadet/defekt og anna info: - Sprekke i betongplattning ved utgangsdør - Skade på utgangsdør - Glassdør mot stue har ei sprekk i treverk - En del skjevheter i flere golv, spesielt i stue og på det soverommet der tak opplett er - Litt knirk i golv i soverom 5. Oppfora spongolv med betongplate under - Noen taklys kupler i gang er delvis ødelagt - Handtak på sentralstøvsuger er ødelagt - Garderobeskapa på loft trenger litt fix - Litt fuging av lister og vegg hjørner i stue bør utføres, litt maling i trapp, diverse vinduskarmen - Kjøkkendør mot bak gang er tatt ut, den står lagret i kjeller - Skøyt på benkeplate i kjøkken er ikke plan - Karusell i kjøkkenskap er fettete, kanskje enklest å skru den laus og ta den ut og stime med høytrykkspyler - Varmepumpe er defekt - Spottbryter i stue er litt ustabil, ved vridd på max så blafla lysa litt, vri 2 mm tilbake og lysa stilner - Den ene taklys kuppelen i stue mangler, den andre er brista - Sprosse ute på eine stovevindu er reparert med en gjennomgående skru - Vindus hengsle på ene side på ene stovevindu er skifta, vindu hadde gått ut av sporet, kreativ reparasjon utført - Litt slakk hengsle på skapdør i bad 1 - Kan forekomme litt vann sirkling i sisternen på toalett i bad 2 - Fukt innslag i ene hjørne i betongvegg i bad 2, bør males kvart 10. år - Dørbrems på altandør på loft er virker ikke. Dørblad reparert i 2021 for råteskade ved å lime og skru på ei kvit blikkplate - Noen sprekker i kjellermur på framside, må fuges med Sikaflex og males over - Mangler fuktspærre i kjellergolv - Original kloppsett drens bak kjellermur fra 1919 er tydeligvis heilt i orden, kjelleren er tørr. Jeg la en avgreining med drensrør i området ved kjellerdør og koblet til den gamle kloppsette densen - Avløp fra kjeller/gråvann fra kjøkken går ut i drensledning. Når jeg la ny drens så stakk jeg et plastrør inn i det gamle avløpsrøret under kjellergolv, slik at visst du nå slår opp golvet ca 1-1,5 meter fra sluk i retning kjellerdør så skal du finne enden på plastrøret slik at ny bunnledning kan legges/fullføres, dette kan gjøres i samband med legging av fuktspærre i golv. - Under bod jeg bygde i kjeller i 2021 la jeg plast og tynne isoporplater alt etter nivåforskjeller i betonggolv - Stoppekran i kjeller er av gammel type og drypper og lekker litt, men er tett ved kun 1/4 torn - Dårlig avrenning i sluk i kjellergolv - Har montert ei utlufts vifte i kjeller på 62 Watt - Utløp drens renner ut på marka, det er ikke ført til elva som ligger i rør bort på marka/nabo (der bør renskes mold/motfall fra enden/utløp av drensrøret) Annen informasjon: - Punkt 1.3 i egenerklæring er flytta hit: Egeninnsats. Jeg har erfaring fra å bygge 5 hus. Sande kommune godkjente meg som sjølvbygger angående ombygging av loftsetasje/tak og bruksendring av bod til bad 2. Har nå fått ferdigattest på bad 2 og ellers hele tiltaket. Har vedlagt bilder av utførelse av bad 2 til takstingeniør. - Ombygging av bærende takkonstruksjon i 2007, endring til 8 soverom på loft i 2014 og bruksendring fra bod til bad 2 var ikke omsøkt da, men det var søkt om "tilgivelse" høsten 2024 og byggesøknad som sjølvbygger var innvilget 22.01.2025. Ferdigattest på hele tiltaket foreligger nå 13.03.2025. - Det var lagt ny vannledning inn til huset, antagelig i 2004, jeg så grøftesporet i graset over marka når jeg kjøpte huset i 2006. Jeg vet ikke om noen avtale på vannledningen. - I 2010 var det gravd grøft fra hus til trafo ved fylkesveg og lagt kabelrør 50 mm og grøft forlenga til stolpe ved fylkesveg for fiber, 20 mm rør. Nye kabler var dratt inn av Mørenett og Tussa IKT. - I forbindelse med legging av ny drenering i 2012, så vart også parkeringsarealet og øverste del av tilkomstvei pukka med 40 cm tjukt lag og grusa med 10 cm. Heile tilkomstveien har jeg utført grøfterens og den har blitt grusa opp igjen 2 ganger, 2008 og 2021. - Eldre septiktank ca 1 m bred beliggende ca 1 meter fra husmur. Jeg foret på med en betongring 50 cm høgd og 65 cm bred med betong lokk. Rør fra bad 2 går inn i denne ringen, altså høre oppe enn røret fra bad 1, det betyr også at toalett i bad 2 vil fungere når den opprinnelige tanken er full og toalettet i bad 1 ikke fungerer. - I 2011 var der en vannskade i kjøkken og stuegolv. Ei mus hadde kommet seg inn langs avløpsrør fra kjeller inn under sokkelen i kjøkkenskap og gnagde hol i trykkslangen til oppvaskmaskina og dermed stor vannskade i golv. Fremtind forsikring sørget for oppriving og uttørring, vi sjøl reparerte skadene og støypte og tetta holrom under kjøkkengolv mot kjeller og bygde opp igjen kjøkkengolv og stuegolv med parkett. - I 2011 leide jeg Rørservice og fikk bora 3 ventil hol i kjellermur og 2 ventil hol i mur i 1. etg på baksida, det var også bora 2 hol i betongplate på loft der det var plan om et framtidig bad, men disse vart skumma igjen og malt over i tak nede i bad 2. - Når jeg bygde boda i kjeller i 2021 så gjorde jeg en feil ved å plaste betongvegger i boda, tanken var god, men dette fører til litt kondens bak platen og der blir litt leveforhold for småkryp. Denne platen bør fjernes. - I 2024 var der plutselig ei utvendig lekkasje på vannledninga, på plenen i nordvestre side av hus, jeg brukte forsikring og fikk det dekket, vårt firma Flatnes Maskin AS grov og vi skifta en lekk PRK rør skøyt. - Nå ved takstbefaring var det oppdaga muselort i pipeområdet oppe på mørkeloft, dette kom som en overraskelse på meg da jeg ikke har sett dette før. Jeg har nå sett opp to musefeller visst der fortsatt er noen mus, noe som jeg tviler på. - 23.03.2025 så fylte jeg ut energimerking av huset, med detaljer for vegger etc, men energiattesten anbefaler likevel etterisolering av yttervegger... Etterisolering på utsida gjorde vi jo i 2007.. Vegger i opprinnelig hus er av laftet tømmer ca 8-9 cm tykke planker og vi stendra opp på utsida, 60-60 cm, med 2x4 og isolerte med 10-15 cm Glava, deretter asfalt plater, lekter med mus band og impregnert kledning, grunning med Visir og maling. Vindu på nedside/sørvest, meina jeg har Solstopp i glasset. - Rett etter at huset ble lagt ut for salg i Notar i april 2025 så oppstod der ei lukt i stue. Via Gjensidige fikk jeg besøk av en konsulent fra Anticimex og han sa at lukten måtte stamme fra et død mus. Han sjekka kjelleren og meinte mus har kommet seg inn i kjeller via et gammalt avløpsrør som står opp/ut av kjellergolvet, der var et hol i røret nede ved golv slik at dei kom seg inn på golvet. Dette røret var koblet på drensledning som har utløp i hagen, dermed har mus kunne spasert rett inn gjennom utløpet og rett inn i kjeller. Jeg har fjernet røret og støpt igjen dette og rundt det andre som er i drift. Saneringsfirma Polygon ble engasjert til å rive ned takplater i stue, løse noen få veggplater og ta hull i golv i kjøkken og gang for å komme ned på hullmur, men dei fant ingenting, dette var sommer 2025 og etter noen uker så forsvant lukten og en ny konsulent fra Anticimex var på besøk og konstaterte at lukten var borte. Jeg valgte kontantoppgjør og bygde opp igjen huset sjøl. Jeg valgte også å legge nytt golv på stue. Slik at nå er begge stueta nye, nye laminatgolv på stue, kjøkken og gang. Etter at jeg støpte igjen det røret i kjeller så hadde jeg oppe 6 musefeller i 4 måneder og ingen spor av mus i kjeller etter dette. Jeg flyttet inn i huset sjøl etter gjenoppbygging og ingen lukt i stue eller andre plasser i huset og fortsatt ingen spor etter mus i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der foreligger veirett og rett til å ha vannledning liggende over naboeiendom

Document reference: 3-0083/25

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Amit Flatnes	338a25229a30cd6b4108a bf641213d9600e560a9	28.09.2025 14:58:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0083/25

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





Eiendom: 3/13
Adresse: Gjerdsvikvegen 543
Utskriftsdato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



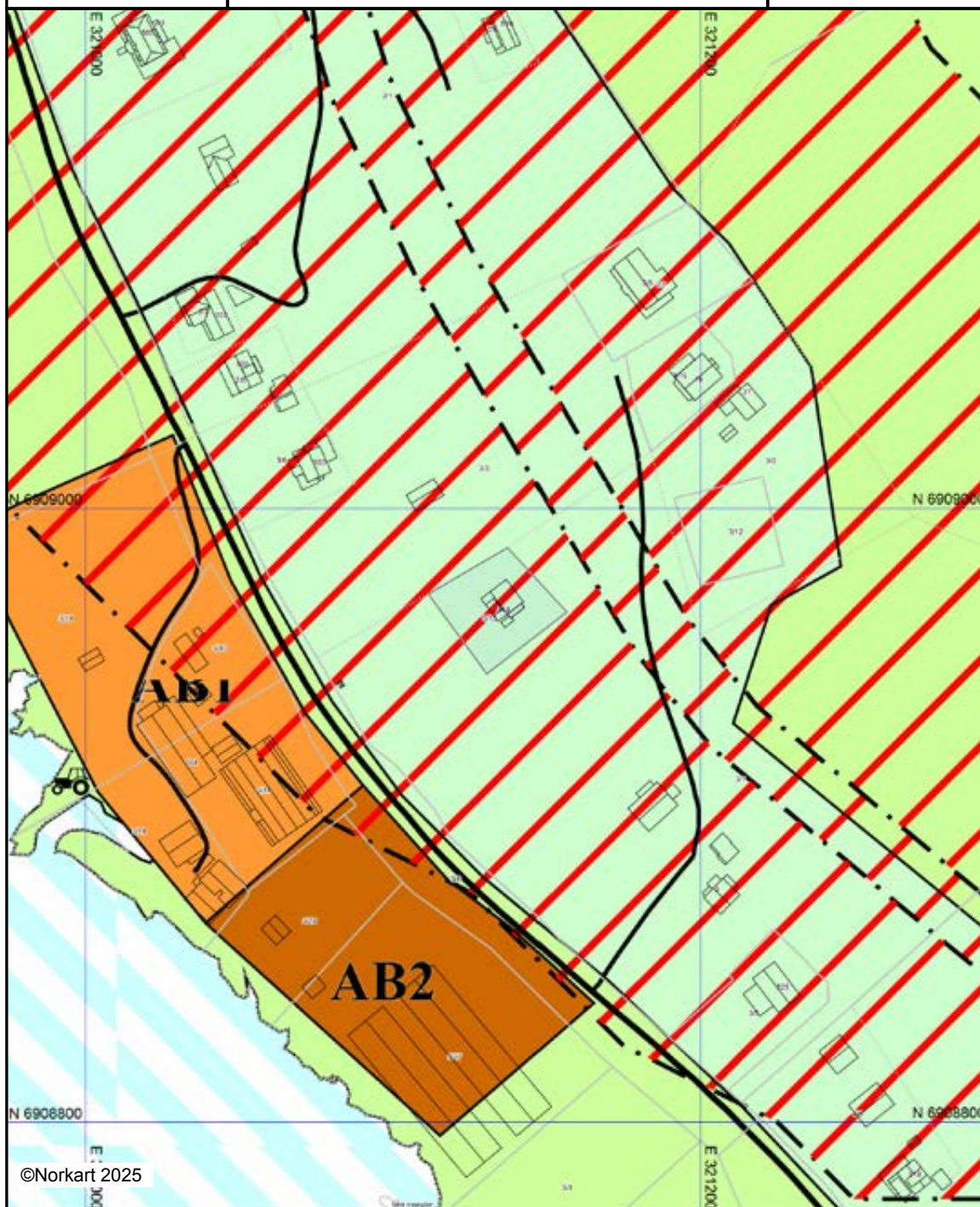
Sande kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/13
Adresse: Gjerdsvikvegen 543
Utskriftsdato: 24.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

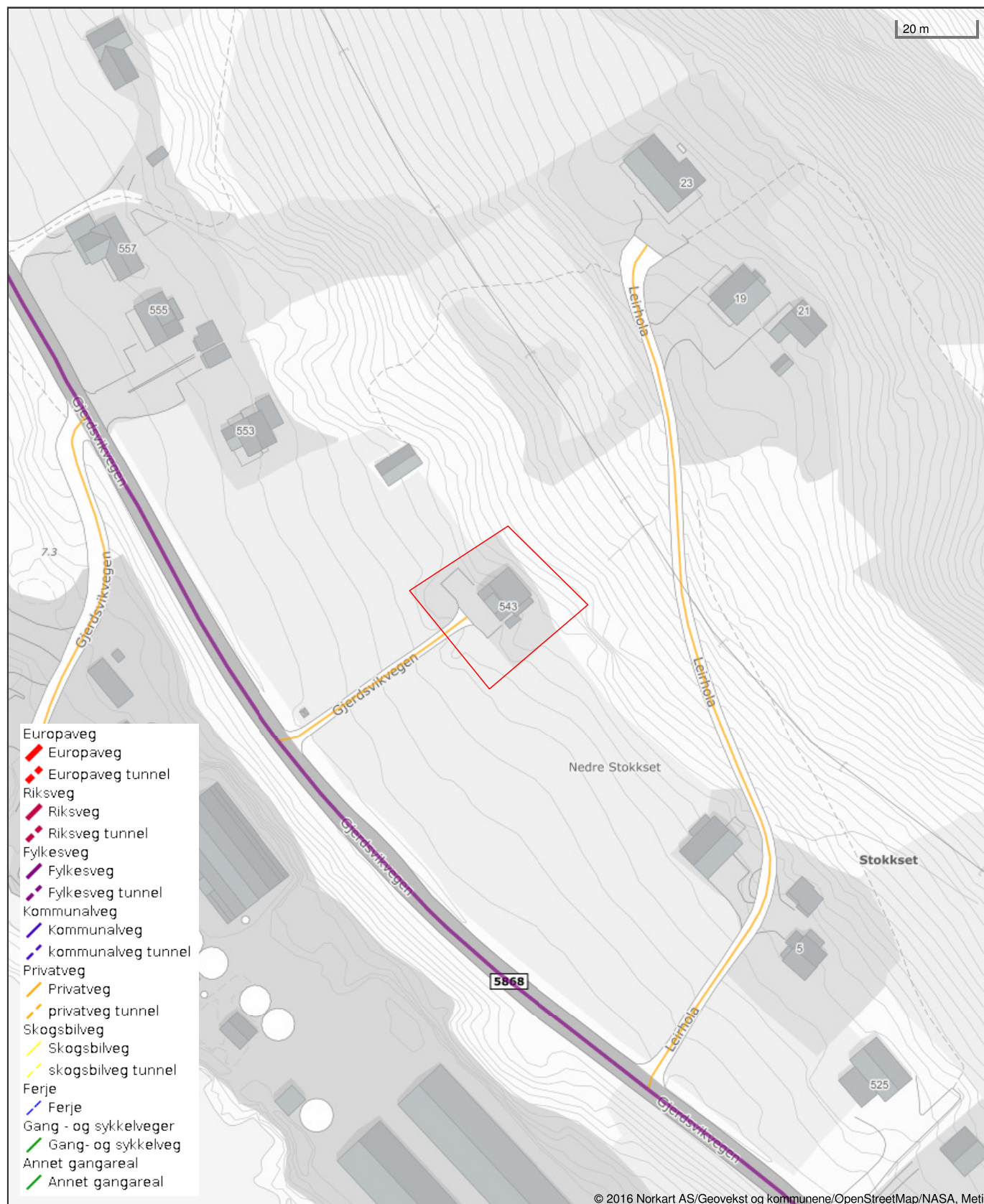
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Ahr
-  Kommune(del)plan - påskrift



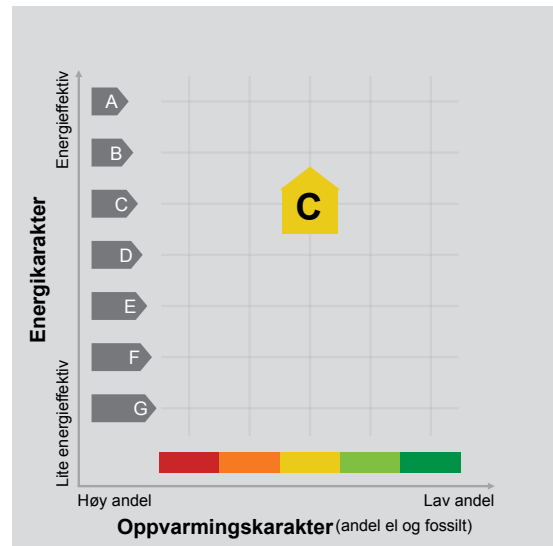
Vegstatuskart for eiendom 1514 - 3/13//



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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdsvikvegen 543
Postnummer	6083
Sted	GJERDSVIKA
Kommunenavn	Sande
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179306379
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96130
Dato	23.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

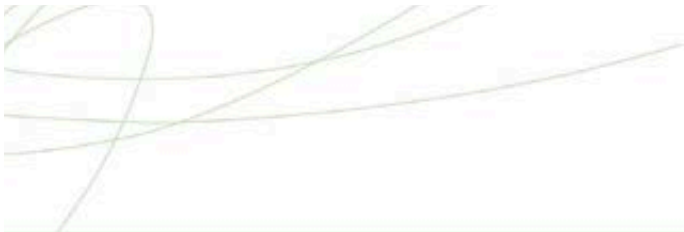
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1919
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

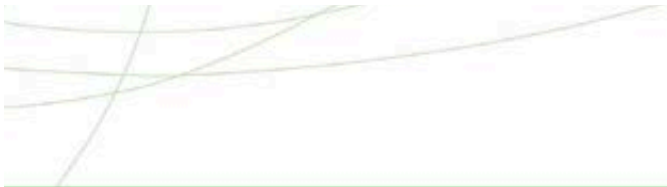
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

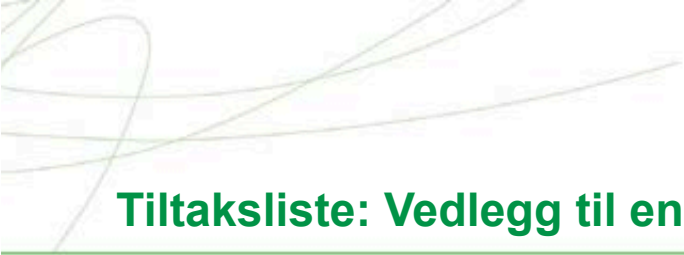
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden "Eiendommer"~~ **På siden "Eiendommer"** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Montér 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 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl - 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Gjerdsvikvegen 543

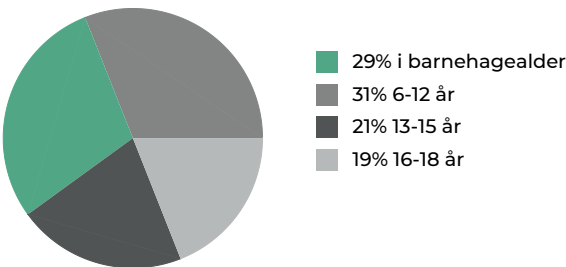
Offentlig transport

🚶 Stokset	6 min 🚶
Linje 320	0.5 km
✈ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	41 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 32 min 🚶

Skoler

Gursken oppvekstsenter (1-10 kl.)	14 min 🚶
141 elever, 11 klasser	14.7 km
Larsnes skule (1-7 kl.)	18 min 🚶
66 elever, 6 klasser	19.8 km
Herøy vidaregåande skule	21 min 🚶
301 elever	21.5 km
Ulstein vidaregåande skule	30 min 🚶
550 elever	31.1 km

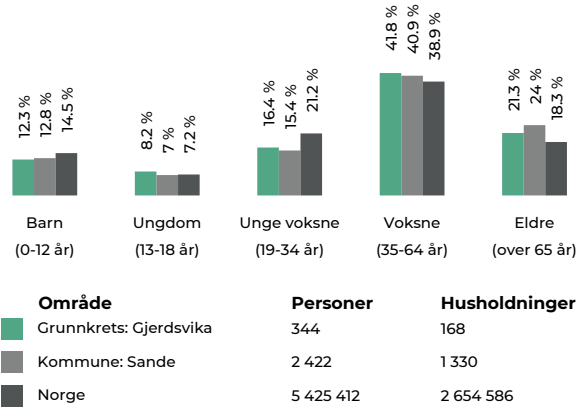
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

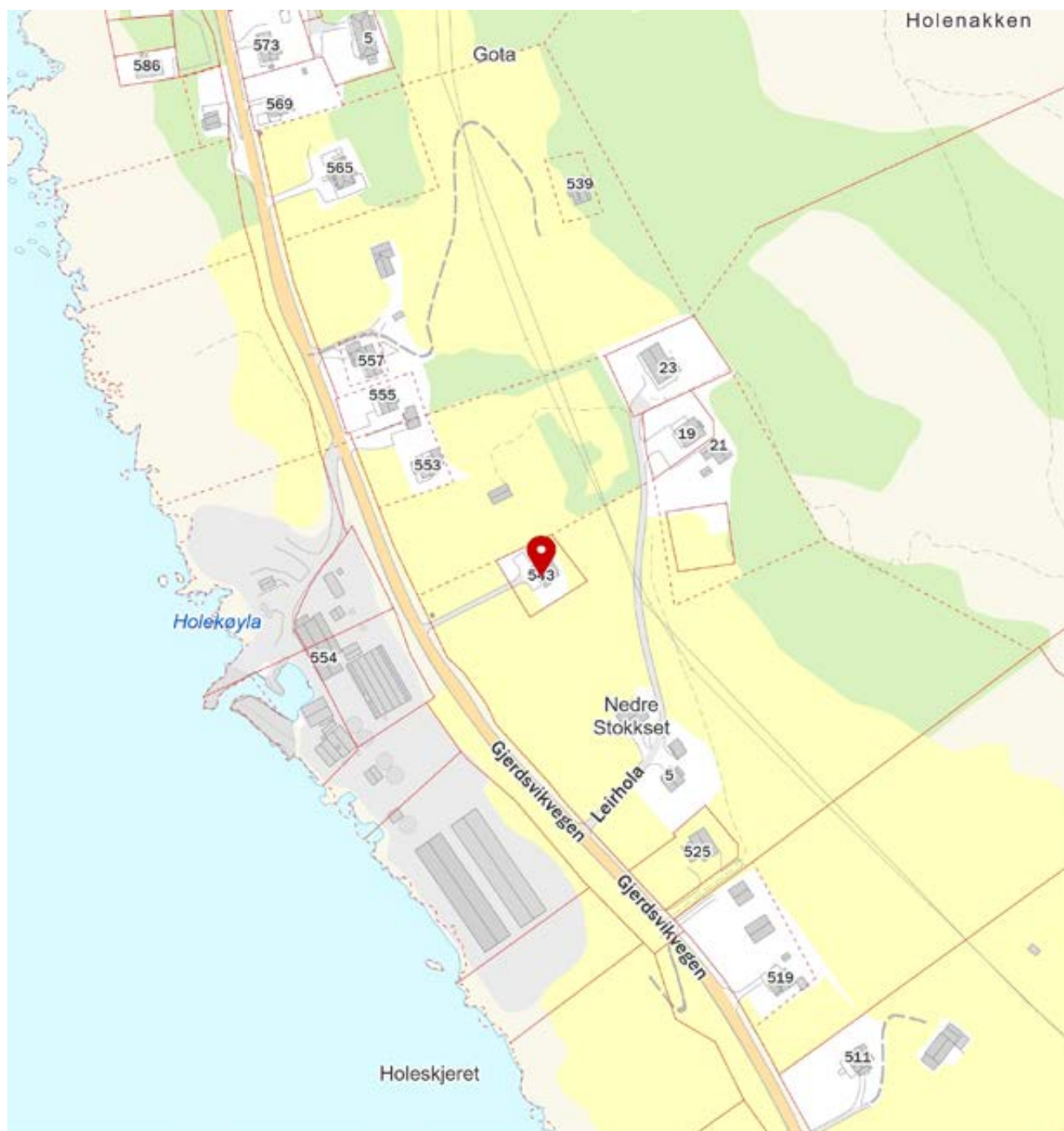
Gjerdsvika barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
18 barn	1.7 km
Moltu barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
18 barn	6.7 km
Haugelia barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
35 barn	9.8 km

Dagligvare

Coop Marked Gjerdsvika	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.2 km
Coop Marked Moltustranda	6 min 🚶

Sport

⚽ Gjerdsvika barneskule	18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km
⚽ Stormyra fotballbane	2 min 🚶
Fotball	2.3 km
🏊 Gjerdsvika Treningssenter	13 min 🚶



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 MinID.

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0083/25

Adresse: Gjerdsvikvegen 543, 6083 GJERDSVIKA, gnr. 3,
bnr. 13 i Sande kommune.

Kontaktperson: Torine Hildre Osnes

Tlf: 99117745

Epost: torine@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/