Norsk takst

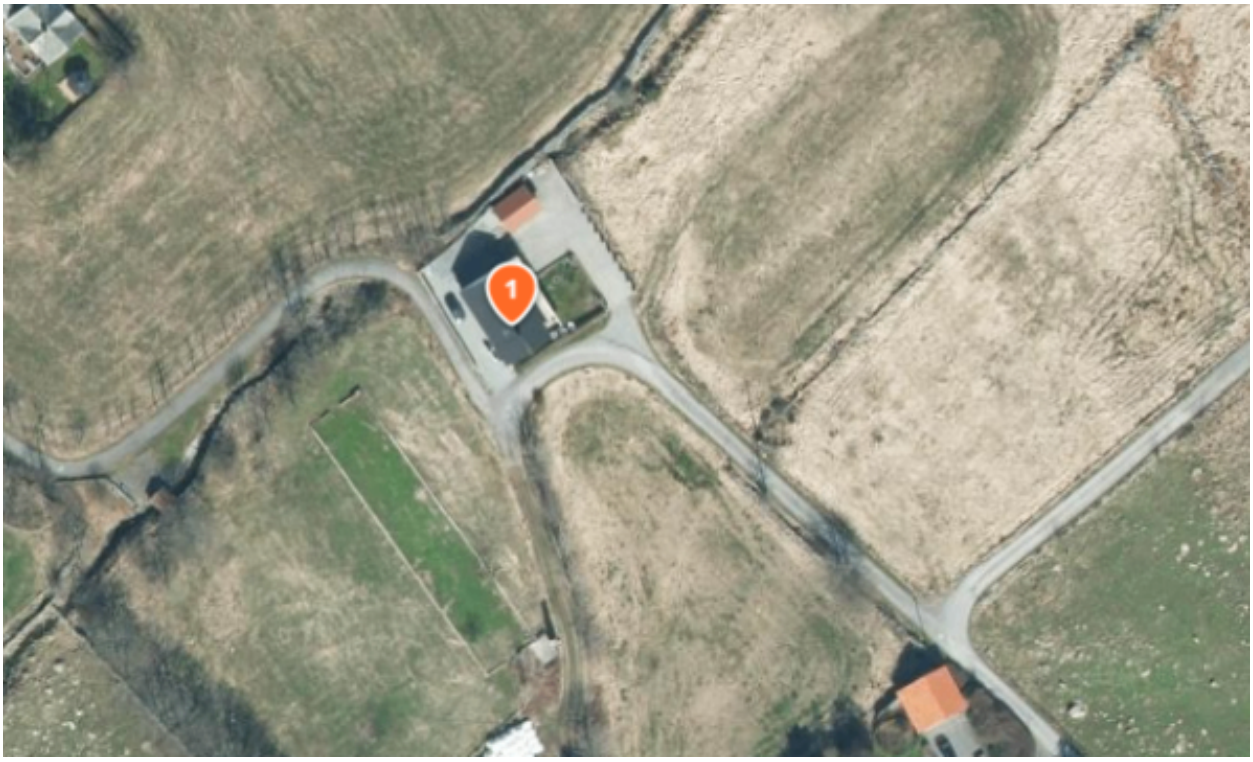
Tilstandsrapport

Enebolig
Driftavegen 9, 5561 BOKN
BOKN kommune
gnr. 11, bnr. 104

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3252 **Eiendomsverdi ref nr:** BG2702

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1954 men påbygget i nyere tid.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også noe oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
PVC vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse. Det er også eldre vinduer i boligen. Skiftet ved behov.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Metalldør til garasje.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre og glass.
Utvendig trapp i tre mot hoveddør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det er for øvrig alltid påregnelig med noe utskifting og oppgradering i en brukt boligen da smak er individuell.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Eetasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet og knirk er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen og i kjeller.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er ved hulltaking registrert inntil 34% fukt i mur.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det er tiltenkt kjøkken i kjeller. Dette rommet er ikke ferdigstilt og det er derfor gjenstående arbeider i dette rommet om det er tiltenkt brukt som kjøkken. Dette må vurderes utfra egne behov.

Det er også uferdige arbeider på loft som må påregnes og ferdigstilles.

Dette for info.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1 etasje
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er tapetserte overflater på vegger og tak-plater i himling.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert motfall på 3-5mm. Det er også

Beskrivelse av eiendommen

registrert inntil 25mm oppkant ved terskel, men denne er noe løs og ikke tilstrekkelig limt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad kjeller
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte og enkelte profilerte fronter.
Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Brunevarer er ikke funksjonstestet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom kjeller - Det er laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Det er installert gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er installert rør i rør til deler av boligen. Omfang er ikke kjent da rør ikke er merket. Det er også eldre rør i kobber i drift i bygget i dag.
Rør har samlet ukjent alder.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumper i denne boligen. Den ene pumpen har stemplet årstall 2006, den andre har ikke årstall og dette er derfor ukjent.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer nor fuktforskjeller, og det er synlig saltutslag på vegger som har åpen mur og det er også målt inntil 34% fukt i vegg etter hulltaking.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtninger i mur og tre.
Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

Gå til side

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Aktsomhetsgraden i området er moderat til lav.

Rekkverkene på terrassen er lave, og det mangler håndrekke på vegg i de innvendige trappene. Det er også noe lave rekkverk på den eldste trappen.

Det finnes ikke alternativ rømningsvei fra loftet. Det er ikke kontrollert om leiligheten i kjeller er godkjent.

Garasjen fremstår ikke som gasstett i henhold til gjeldende krav. Dette bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Enkelte vinduer i kjelleren er små og har ikke korrekt lysinnslipp. De er heller ikke godkjent for rømning.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Bod

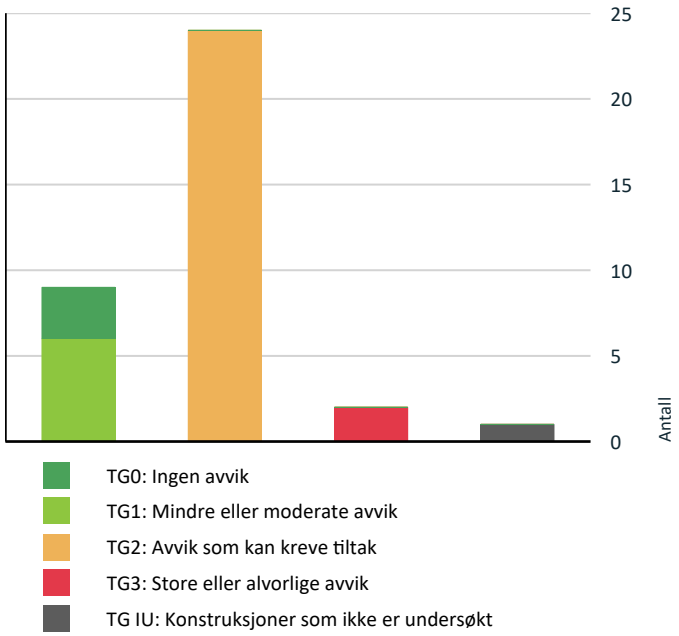
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

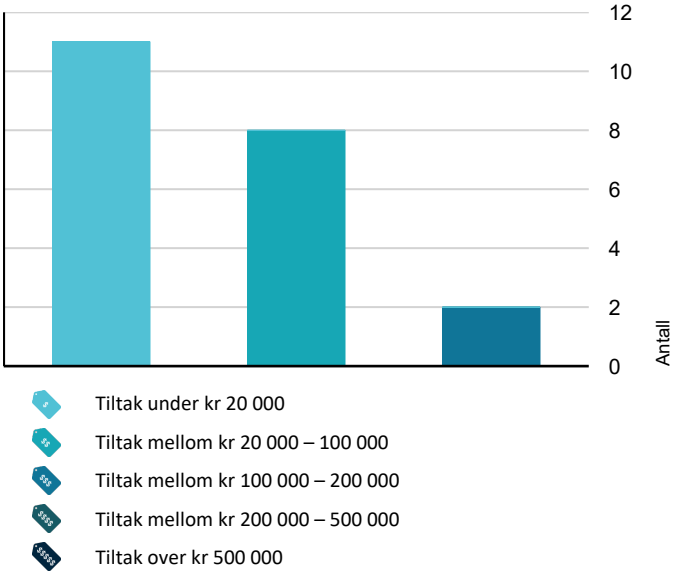
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
I følge eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetiden for undertak og taktekking er mer enn halvert.
Det er stedvis noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose fra taket for å forhindre fuktskader og forlenget nedbrytning av takstein.

Videre bør tilstanden til taktekking og undertak følges opp jevnlig, da gjenværende levetid er begrenset. Dersom det ikke gjennomføres tiltak, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

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.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.
Levetiden for rør som er under bakke er mer enn halvert.

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

Snøfangere bør monteres ved omtekking av tak for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og skader på bygningens konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne bolig. Det er ikke registrert musesperre under kledning i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre under kledningen.
Manglende lufting og musesperre øker risikoen for fuktskader, råte og skadedyr i konstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det meste av takkonstruksjoner er ikke synlig på befaringsdagen da konstruksjonen er tilnærmet lukket i sin helhet. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.
Det ligger ferskt bore-mel i knevegger. Dette er tegn på at det er aktive bore-biller i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av borebilleangrep i takkonstruksjonen, da ferskt boremel indikerer aktivitet.

Dersom angrep bekreftes, må det iverksettes tiltak for å bekjempe skadedyrene og forhindre videre skade på trekonstruksjonen, for å unngå svekkelse av bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
PVC vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse. Det er også eldre vinduer i boligen. Skiftet ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er knust glass i rute i kjeller mot sør. Det er også tegn stedvis til innvendig kondensering som er tegn på at boligen er noe underventilert. Det er stedvios slitasje på vinduer som på påregnes vedlikeholdt. Også stedvis jordslag i treverk.
Det er flere vinduer som ikke har etablert vannbord, eller det er feil med vannbord i øvre del. Der er også metallbeslag på vinduer i PVC i nedre del. Disse beslag har dårlig fall utover. Vinduer i mur er ikke korrekt innsatt. Det er ikke utført nødvendig tetting rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av knust glass i kjellervindu mot sør for å hindre varmetap og redusere risiko for personskade.

Tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen bør vurderes for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til fuktskader og forringelse av treverk.

Slitte vinduer og områder med jordslag bør vedlikeholdes og behandles for å forhindre videre forringelse og råte.

Manglende eller feilmonterte vannbord og beslag bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Vinduer i mur bør ettersees og eventuelt monteres korrekt, og nødvendig tetting rundt vinduene må utføres for å unngå trekk, varmetap og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Metalldør til garasje.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

• 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.

Det trekker noe i hoveddøren. Det er også generell slitasje på utvendige dører. Noe skader/bulker i metalldør(er). Påregnelig med vedlikehold av ytterdører. Metallbeslag på terrassedøren har dårlig fall utover mot terrasse. Dette bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utvendige dørkarmer og dørblad for å hindre ytterligere slitasje, trekk og varmetap.

Skader og bulker i metalldør(er) bør utbedres for å sikre funksjon og levetid.

Metallbeslag på terrassedør bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall utover mot terrasse, for å unngå vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre og glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er generell værslitasje utvendig på overflater. Det er også noe begynnende tendenser til såpass slitasje at råte ikke er langt unna. Det er lagt ned presenning på dekke av ukjent årsaker. Denne er ikek forsøkt fjernet av meg da den er festet. Det må påregnes ytterligere undersøkelser. Det mangler noe spaltebeslag foran terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, samt spaltebeslag foran terrassedør, for å hindre vanninntrenging og påfølgende råteskader i konstruksjonen.

Værslitte og oppsprukne treoverflater bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og utvikling av råte.

Presenningen på dekket bør fjernes og årsaken til at den er lagt ned bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere underliggende fukt- eller råteskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre mot hoveddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på overflater som må vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å forhindre ytterligere slitasje, fuktopptak og risiko for råteskader i trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det er for øvrig alltid påregnelig med noe utskifting og oppgradering i en brukt boligen da smak er individuell.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Eetasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet og knirk er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

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

Det er registrert skjevheter i etasjeskille på mellom 7-13mm. Relativt normalt i en eldre bolig av trekonstruksjoner. Noe ujevnheter i gulv i kjeller.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen og i kjeller.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ved hulltaking registrert inntil 34% fukt i mur.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert fukt i mur på inntil 34%. Dette er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det er også tegn til at det er saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur. Dette er tegn på fuktvandring i muren.

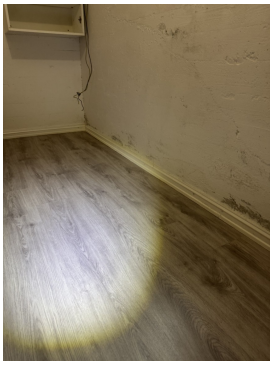
Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktinnholdet i muren, samt vurdere omfanget av eventuelle skader.

Tiltak for å redusere fuktvandring og forbedre drenering bør vurderes, for å unngå risiko for muggvekst, sopp, saltutslag og skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

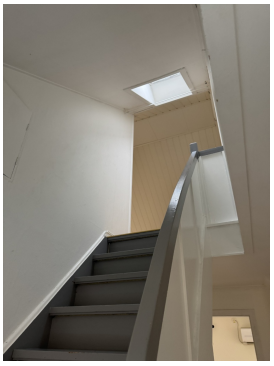
Det er lav frihøyde i trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Lav frihøyde kan medføre økt fare for ulykker og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for utskifting.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er tiltenkt kjøkken i kjeller. Dette rommet er ikke ferdigstilt og det er derfor gjenstående arbeider i dette rommet om det er tiltenkt brukt som kjøkken. Dette må vurderes utfra egne behov.

Det er også uferdige arbeider på loft som må påregnes og ferdigstilles.

Dette for info.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er tapetserte overflater på vegger og tak-plater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert motfall på 3-5mm. Det er også registrert inntil 25mm oppkant ved terskel, men denne er noe løs og ikke tilstrekkelig limt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er registrert knirk i gulvet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall på gulvet, noe som medfører at vann ikke naturlig ledes mot sluk. Dette øker risikoen for at eventuelt vann på gulvet ikke dreneres korrekt, noe som kan føre til fuktskader over tid. Det er og noe løst belegg ved terskel. og noe svikt i gulv som medfører at bjelkelaget beveger seg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og inn i sluket, slik at oppsamling av vann og risiko for fuktskader i konstruksjonen unngås.

Løst belegg ved terskel bør festes eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Svikt i gulvet og bevegelig bjelkelag bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risiko for ytterligere konstruksjonsskader og for å sikre stabilitet og funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Normal levetid for sluk er inntil 50 år.

Tilstandsrapport

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

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både membran og sluk er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller fuktskader tidlig.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt risiko for at membran eller sluk kan svikte, noe som kan føre til vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende skader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

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 på tettesjiktet i våtsonen på rommet.

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Brunevarer er ikke funksjonstestet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er fuktskjolder på vegg under vask i området ved uttak for vann. Det er ikke komfyrvakt eller lekkasjesikring etablert på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjoldene under vask, og eventuelle utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader.

Komfyrvakt og lekkasjedeteksjon må monteres for å ivareta krav til brannsikkerhet og lekkasjesikring, og for å redusere risikoen for brann og vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom kjeller - Det er laminat på gulv. Malte overflater på vegger.
Det er installert gulvmontert toalett og vask med blander.
Rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er kun naturlig ventilert.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er installert rør i rør til deler av boligen. Omfang er ikke kjent da rør ikke er merket. Det er også eldre rør i kobber i drift i bygget i dag. Rør har samlet ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det er ikke sluk i rommet hvor rør i rør er plassert. Levetiden for de eldste rør i boligen er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

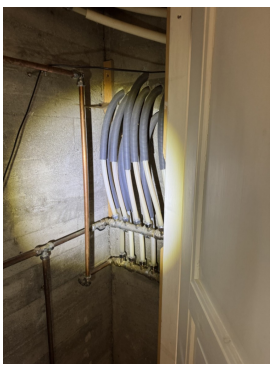
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør -i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent kompenserende løsning, for å redusere risikoen for vannskader i bygget.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannrør, da levetiden for de eldste rørene er betydelig redusert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene når de nærmer seg slutten av forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer eller andre skader som kan oppstå ved aldrende rør. Manglende tiltak kan føre til plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i all rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumper i denne boligen. Den ene pumpen har stemplet årstall 2006, den andre har ikke årstall og dette er derfor ukjent.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes at varmepumpen kan få behov for service eller utskifting i løpet av de nærmeste årene, da normal levetid for slikt utstyr er 12–15 år.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt eller driftsstans, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Bereder er tilkoblet skjøteledning med andre brukere. Dette må unngås. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannstanken bør tilkobles fast el-punkt i henhold til gjeldende forskrift, da bruk av skjøteledning medfører økt risiko for overbelastning og brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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.
   0 Dette er ikke kjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det fremstår som om deler av installasjoner er utført som egeninnsats. Flere steder med løse ledninger.

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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, jamfør 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

Tilstandsrapport

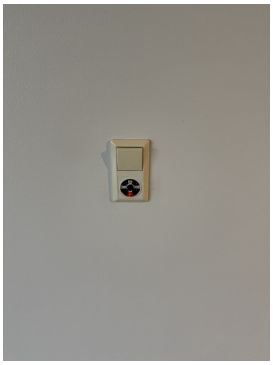
kapslinger?
Nei

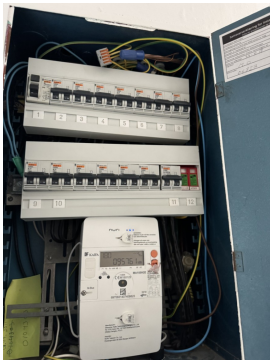
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

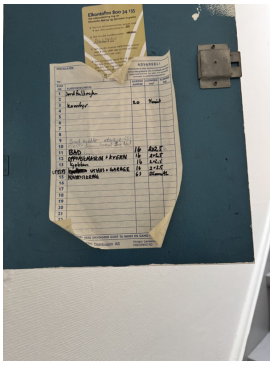
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det er flere usikkerheter rundt dette anlegget må det påregnes og kontrollere dette via en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer nor fuktforskjeller, og det er synlig saltutslag på vegger som har åpen mur og det er også målt inntil 34% fukt i vegg etter hulltaking.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Drenering og fuktsikring på denne boligen har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er synlig noe grunnmursplast, men denne mangler topplist. Grunnmursplast er også under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av drenering og fuktsikring, spesielt med tanke på høy alder og manglende dokumentasjon.
Topplist på grunnmursplast bør etableres for å sikre optimal fuktsikring mot mur.
Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjon og dårligere inneklima, særlig i innredet kjeller under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre rissdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til videre utvikling av skader eller redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtninger i mur, betongstein og tre.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Aktsomhetsgraden i området er moderat til lav.

Rekkverkene på terrassen er lave, og det mangler håndrekke på vegg i de innvendige trappene. Det er også noe lave rekkverk på den eldste trappen.

Det finnes ikke alternativ rømningsvei fra loftet. Det er ikke kontrollert om leiligheten i kjeller er godkjent.

Garasjen fremstår ikke som gasstett i henhold til gjeldende krav. Dette bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Enkelte vinduer i kjelleren er små og har ikke korrekt lysinnslipp. De er heller ikke godkjent for rømning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Aktsomhetsgraden i området er moderat til lav.

Rekkverkene på terrassen er lave, og det mangler håndrekke på vegg i de innvendige trappene. Det er også noe lave rekkverk på den eldste trappen.

Det finnes ikke alternativ rømningsvei fra loftet. Det er ikke kontrollert om leiligheten i kjeller er godkjent.

Garasjen fremstår ikke som gasstett i henhold til gjeldende krav. Dette bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Enkelte vinduer i kjelleren er små og har ikke korrekt lysinnslipp. De er heller ikke godkjent for rømning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverk på terrasse og innvendige trapper bør forhøyes til dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndrekke på vegg i trappene, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres godkjent alternativ rømningsvei fra loftet, og det må avklares om leiligheten i kjeller er godkjent, for å sikre tilfredsstillende rømningsforhold ved brann eller annen fare.

Garasjen bør undersøkes nærmere med hensyn til gasstetthet, og eventuelle avvik må utbedres for å hindre spredning av farlige gasser til tilstøtende rom.

Vinduer i kjelleren bør vurderes med tanke på lysinnslipp og rømningsmulighet, og eventuelt skiftes ut for å oppfylle krav til rømningsvei og dagslys, slik at sikkerheten og bokomforten ivaretas.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Bygget er oppført på ring,mur i betong/betongstein. BEtonggulv.
Yttervegger i treverkl som er utvendig kledd med trekledning. Saltak i treverk som er utvendig tekket med bølgeblikk.

Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt, det er kun enkelt beskrevet i rapport og arealer er tilmålt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/225 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 2 Annet, Entré, Trapperom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod, Garasje, Toalettrom, Bad

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 550 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fyrvegen 28 ,5561 BOKN 97 m²	2017	3 sov	12-12-2024	2 649 000	**2 550 000**		2 550 000	**26 289**
2	Bakken 5 ,5561 BOKN 104 m²	1969	3 sov	20-01-2025	2 390 000	**2 300 000**		2 300 000	**22 115**
3	Kyrkjebakken 13 ,5561 BOKN 153 m²	0	3 sov	05-07-2023	2 840 000	**2 800 000**		2 800 000	**18 301**
4	Fyrvegen 9 ,5561 BOKN 162 m²	1986	4 sov	13-02-2021	2 890 000	**2 750 000**		2 750 000	**16 975**
5	Fyrvegen 25 ,5561 BOKN 150 m²	1939	5 sov	26-04-2022	2 390 000	**2 400 000**		2 400 000	**16 000**
6	Alvestadkroken 25 ,5561 BOKN 91 m²	1958	2 sov	27-11-2025	2 690 000	**2 625 000**		2 625 000	**14 423**
7	Alvestadkroken 37 ,5561 BOKN 215 m²	1984	6 sov	12-10-2018	2 690 000	**2 825 000**		2 825 000	**13 140**
8	Fyrvegen 21 ,5561 BOKN 147 m²	1980	2 sov	27-05-2024	2 850 000	**2 600 000**		2 600 000	**10 359**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	10 000
Forsikring(rund sum)	Kr.	35 000
Annet/uforutsett	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**65 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 050 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**260 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 310 000**

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 550 000**

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

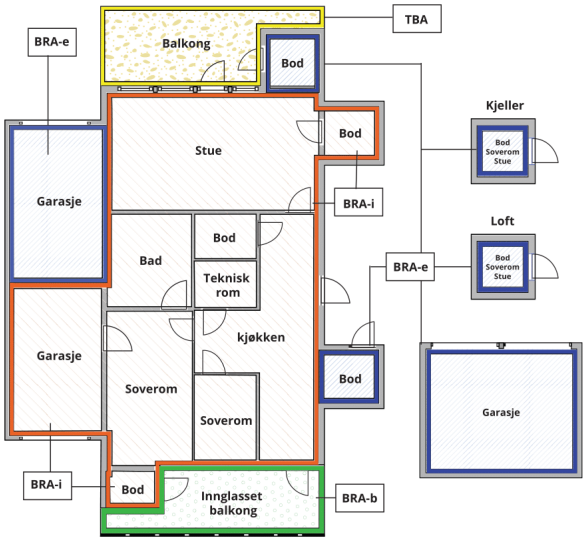
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	41			41	
1. Etasje	96			96	31
Kjeller	88			88	
SUM	**225**				**31**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, annet		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller	Bod/verksted, annet, gang m/trapp, garasje, toalettrom, bad, bod 2, soverom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er skråhimling på loft. og arealer er derfor komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Det er derfor anbefalt med 3D måling for nøyaktig areal-utmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1145 BOKN	11	104		0	740.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Driftavegen 9

Hjemmelshaver
Pedersen Leo Goa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i området med boligebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikk. Fin østvendt utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående bod og garasje i tilknytning til boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2026	Tvangssalg	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

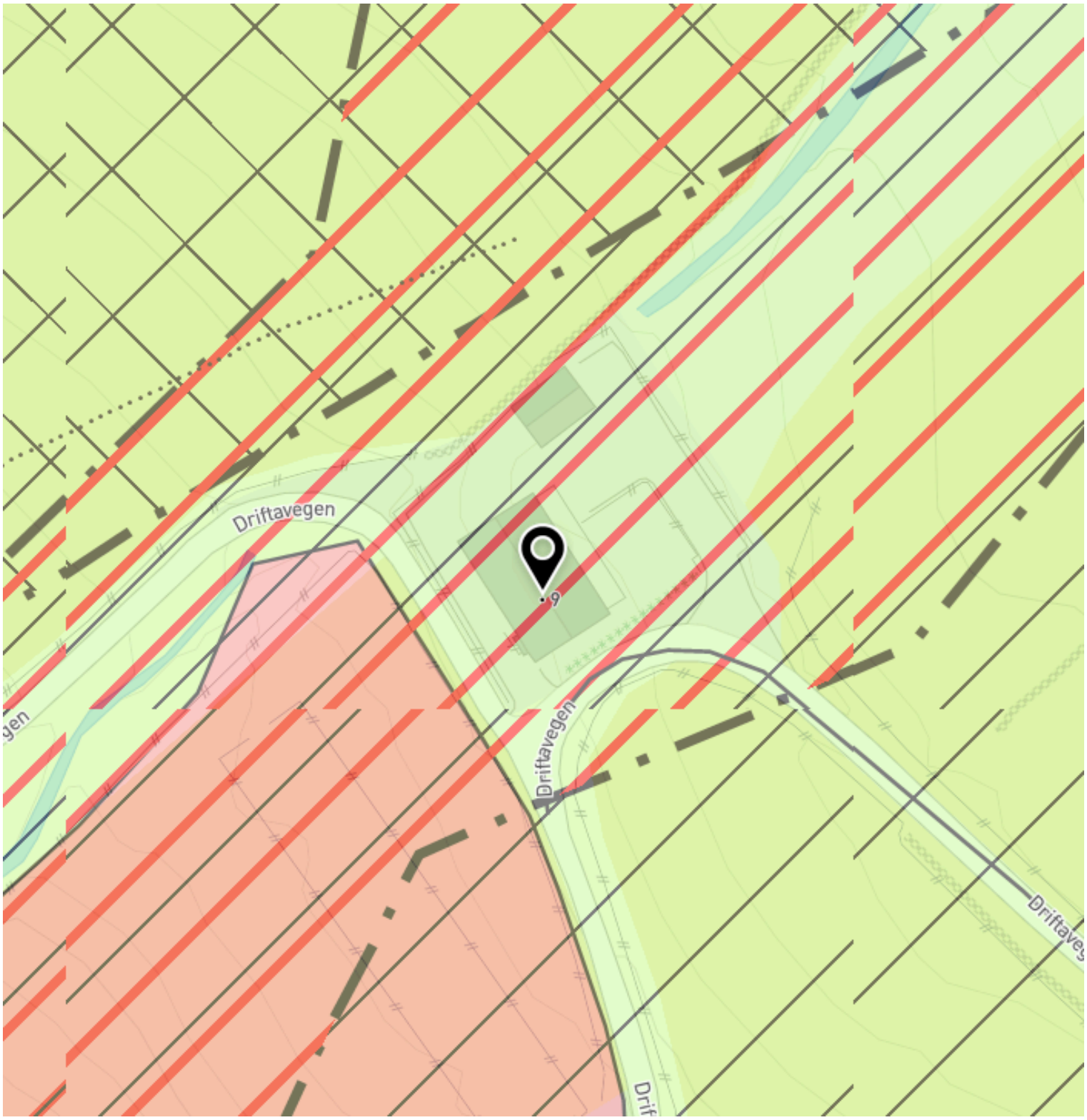
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BG2702

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


Driftavegen
Driftavegen
Driftaveg

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 104	**Kommune:**	1145	Bokn
Adresse:				
Veiadresse:	Driftavegen 9, gatenr 1226 5561 Bokn	**Grunnkrets:**	103	Alvestad
		Valgkrets:	1	Bokn
		Kirkesogn:	6050904	Bokn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bergelun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.06.1955	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	740,5 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2012	Berørt	1145/9/25	0,0
	Matrikkelført:	04.09.2012	Berørt	1145/9/121	0,0
			Berørt	1145/11/13	0,0
			Berørt	1145/11/20	0,0
			Berørt	1145/11/104	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.06.1955	Avgiver	1145/11/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1145/11/104	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Driftavegen 9	Bolig	225,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	100,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	225,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	225,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	172595952			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			88,0		88,0		100,0		100,0
H01	1		96,0		96,0		106,0		106,0
H02			41,0		41,0		44,0		44,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	172596215			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

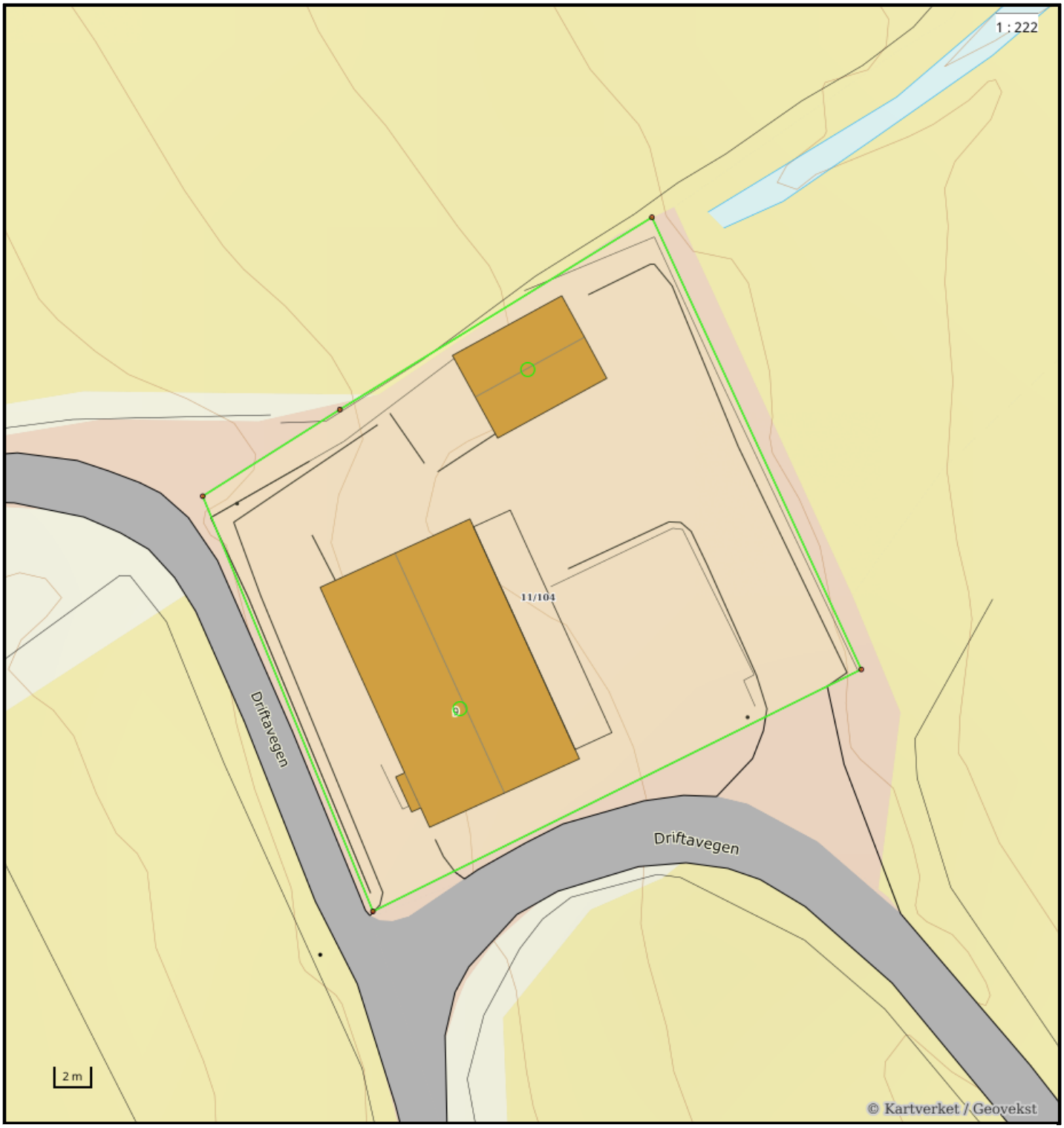
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Bokn	1145	-	11	/	104	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

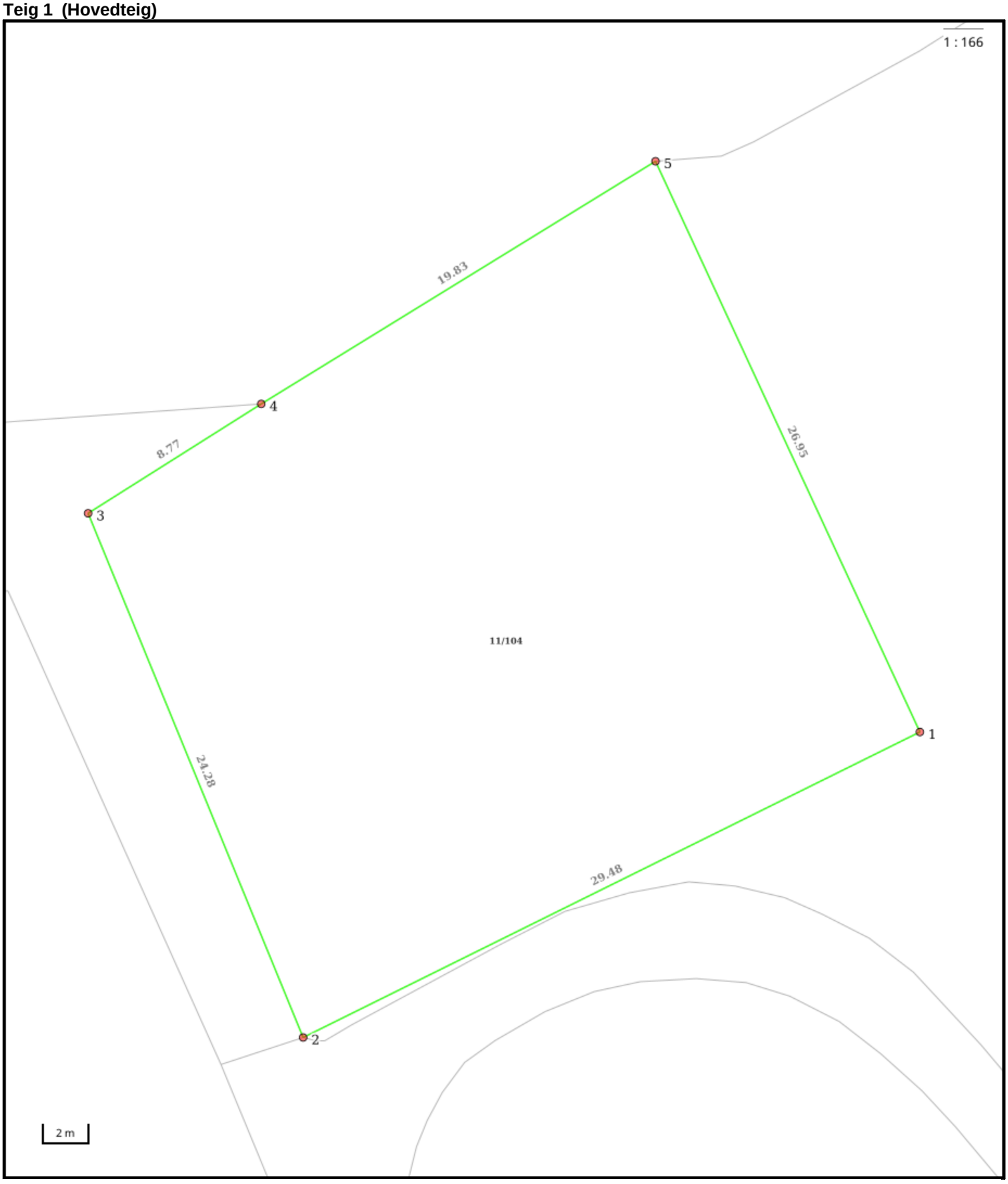
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 740,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 570 458,47	297 381,44	29,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 570 443,05	297 356,31	24,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 570 464,59	297 345,11	8,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 570 469,92	297 352,07	19,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 570 481,80	297 367,95	26,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Kors

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

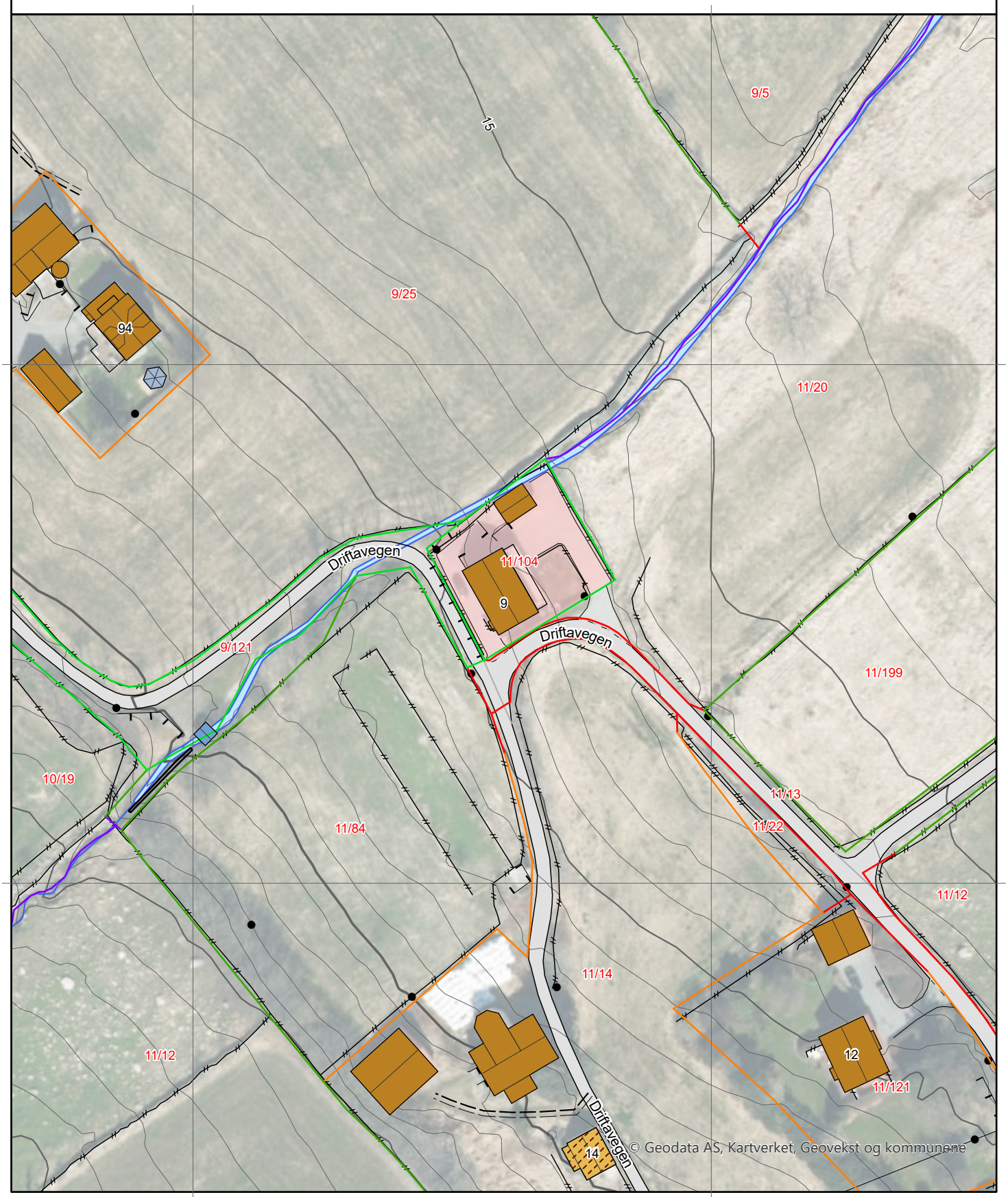
Kommune: 1145 Bokn
Eiendom: 1145/11/104/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

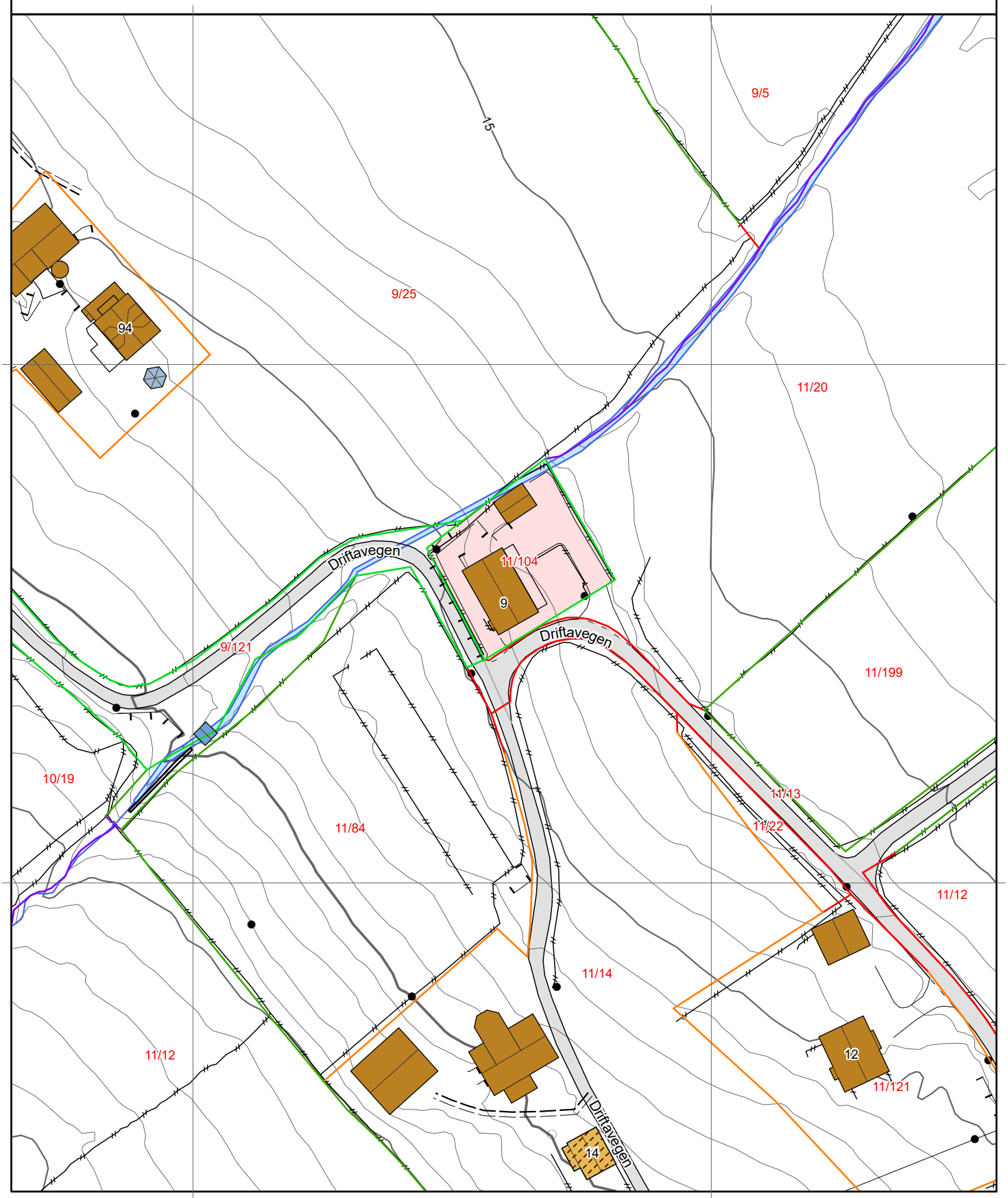
Kommune: 1145 Bokn
Eiendom: 1145/11/104/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



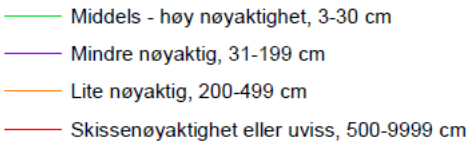
0 25 50 m

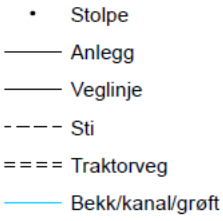
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

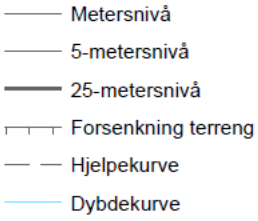


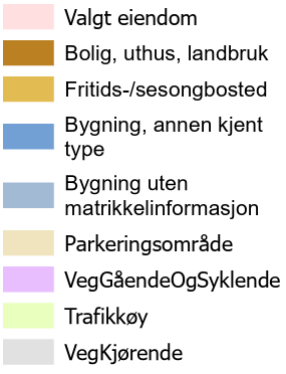
Eiendomsgrenser





Høydekurver







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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGELUN	Beregnet areal	740.5
Etablert dato	21.06.1955	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.08.2012 04.09.2012	12/34 TK2012/1244		 9/25, 9/121, 11/13, 11/20, 11/104
Skylddeling Skylddeling	21.06.1955			11/14, 11/104

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6570460.72	297362.71	0	Ja	740.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN LEO GOA F29115636756	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Driftavegen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5561 BOKN	Kirkesogn	06050904 Bokn
Grunnkrets	103 Alvestad	Tettsted	
Valgkrets	1 BOKN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172595952		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172595952	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.01.2006
3	172596215		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	172596223		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 172595952: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	250
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	250
Avløp		Bebygd areal	100
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.12.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Driftavegen 9	H0101	11/104	225	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	44	0	44
H01	1	96	0	96	106	0	106
U01	0	88	0	88	100	0	100

2: Bygningsendring 172595952-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.01.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.2005	25.11.2005	
Igangsettingstillatelse	10.10.2005	25.11.2005	
Tatt i bruk	10.01.2006	25.11.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	11/104	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0

3: Bygning 172596215: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.12.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/104	-	-	-	-	-

4: Bygning 172596223: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

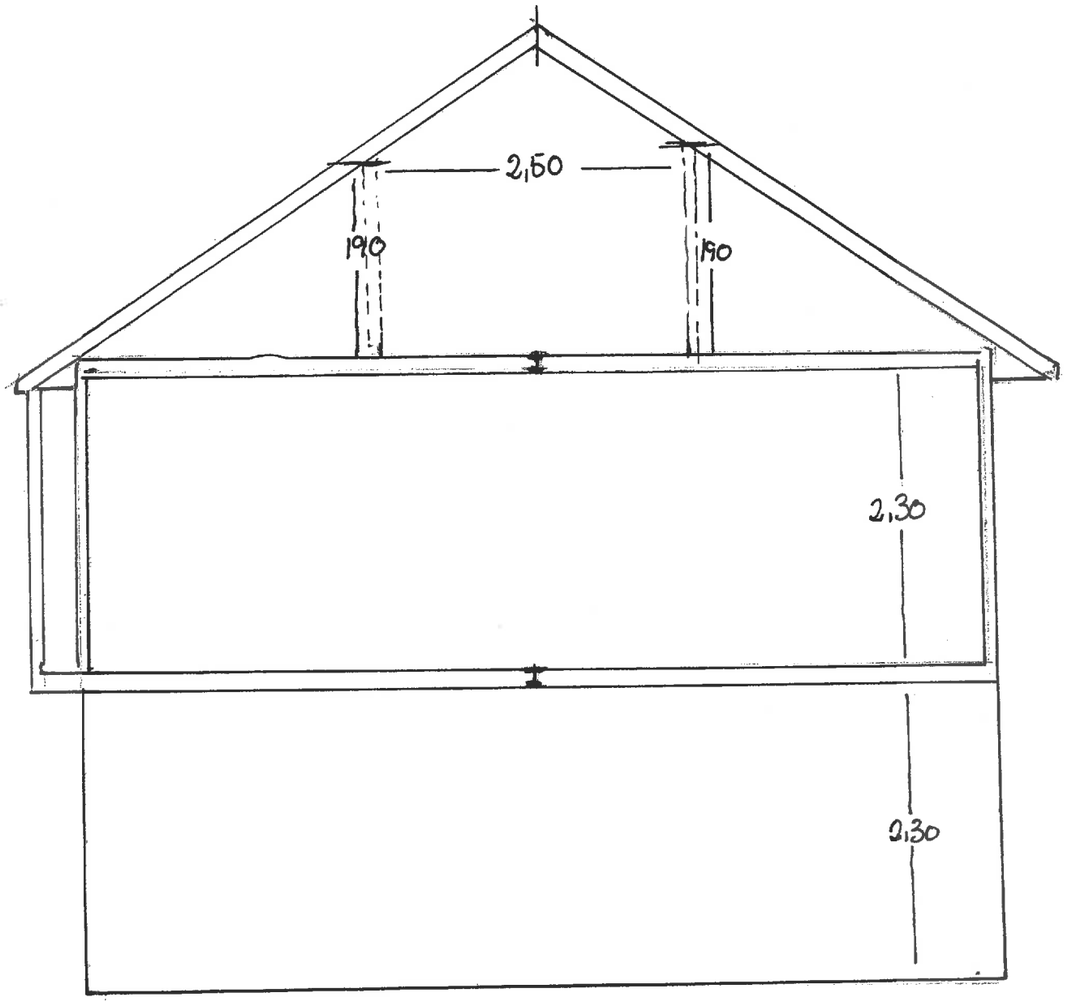
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		17.12.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/104	-	-	-	-	-

SNITT



TAK SKARPNES TAKSTEIN SVART.

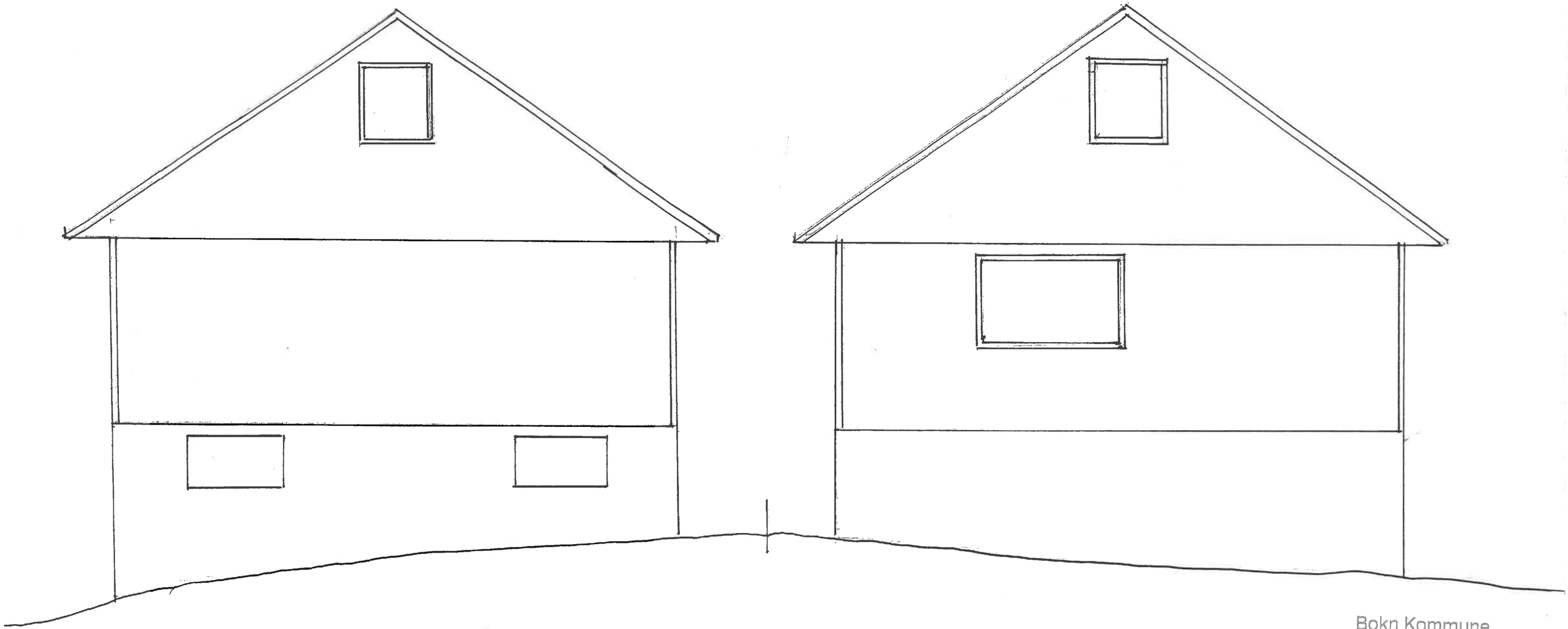
VEGG LIGGENDE TREKLEDNING.

TOTALT AREAL BEBOELSE TILBYGG 47,95 m²

Bokn Kommune
Seksjon teknisk
5561 Bokn
10.10.06 Unni Wettervik

FASADE NORD.

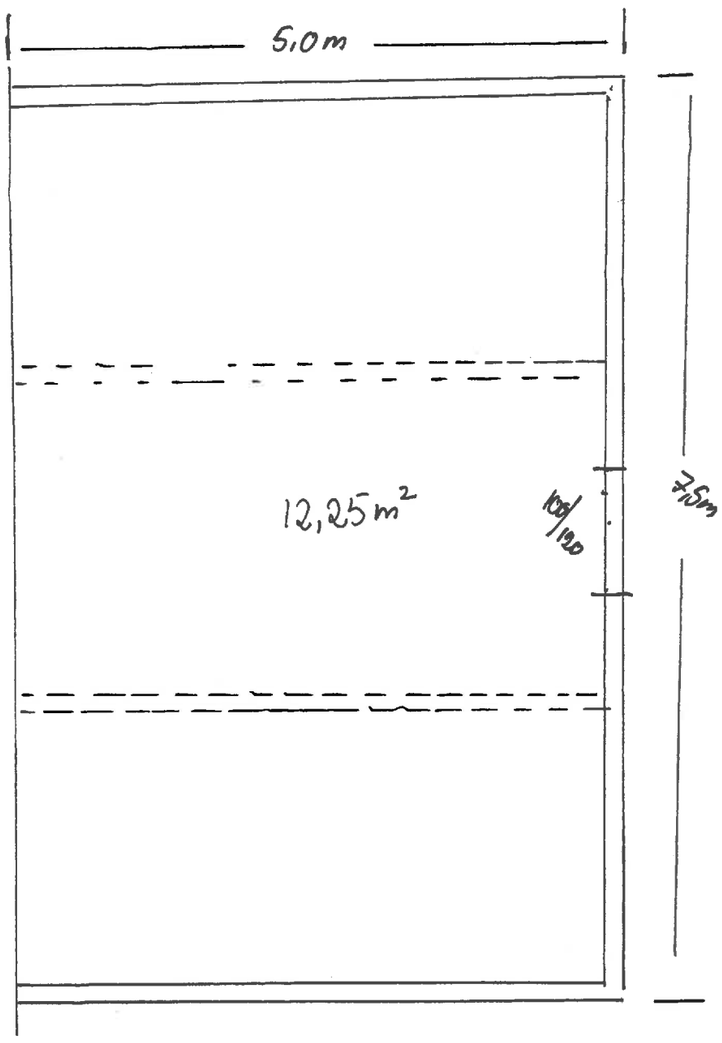
FASADE SØR



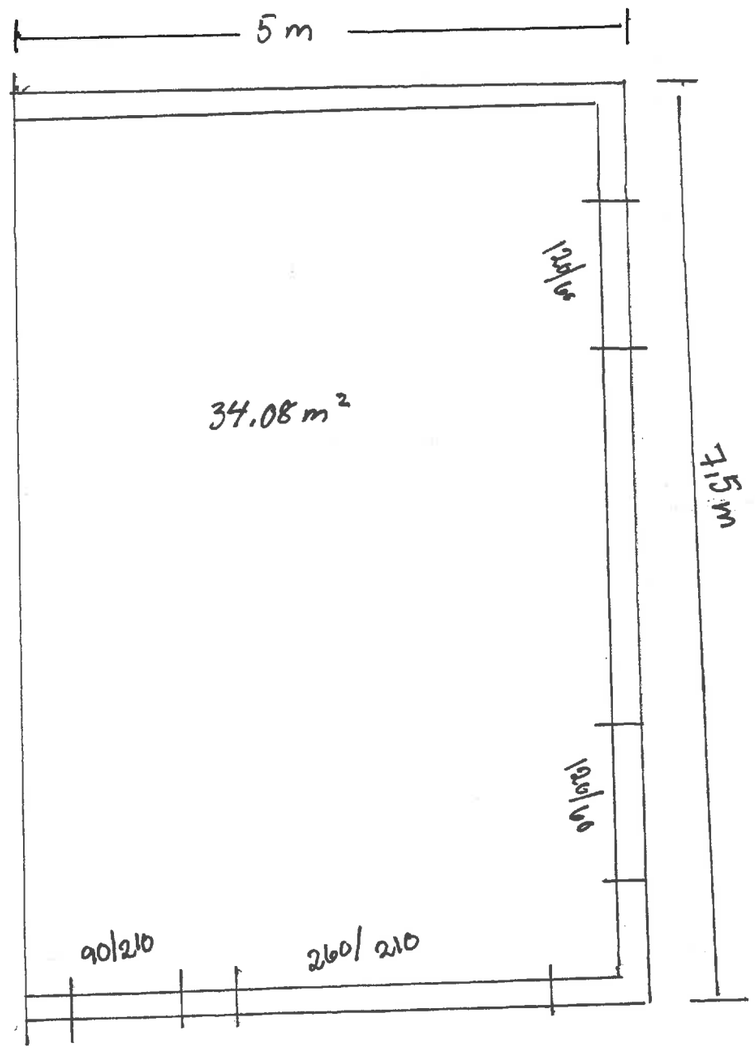
Bokn Kommune
Seksjon teknisk
5561 Bokn
10.10.05. Unni W.W. Hervik

PLANTEGNING.

LOFT.

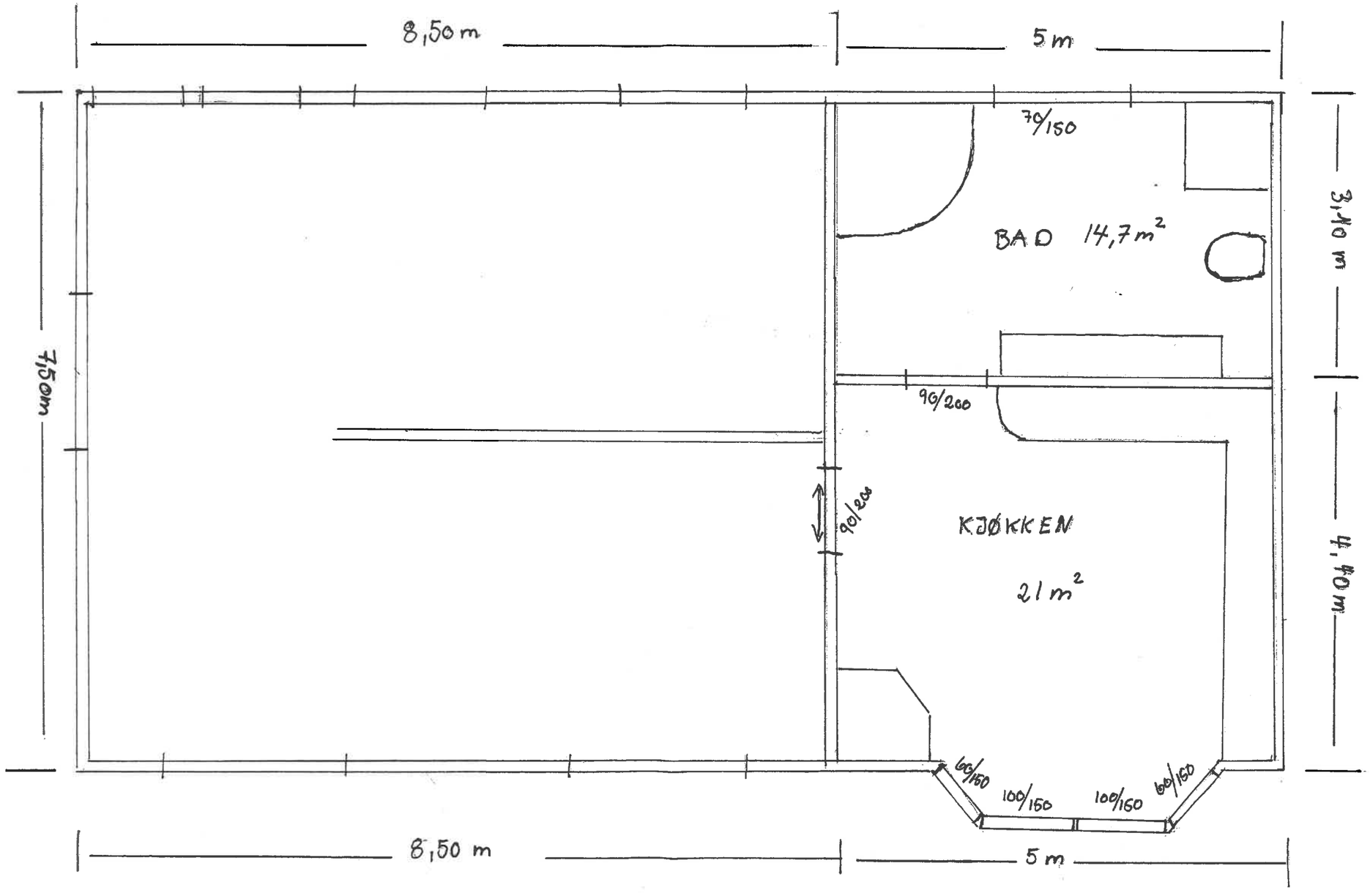


GARASJE.



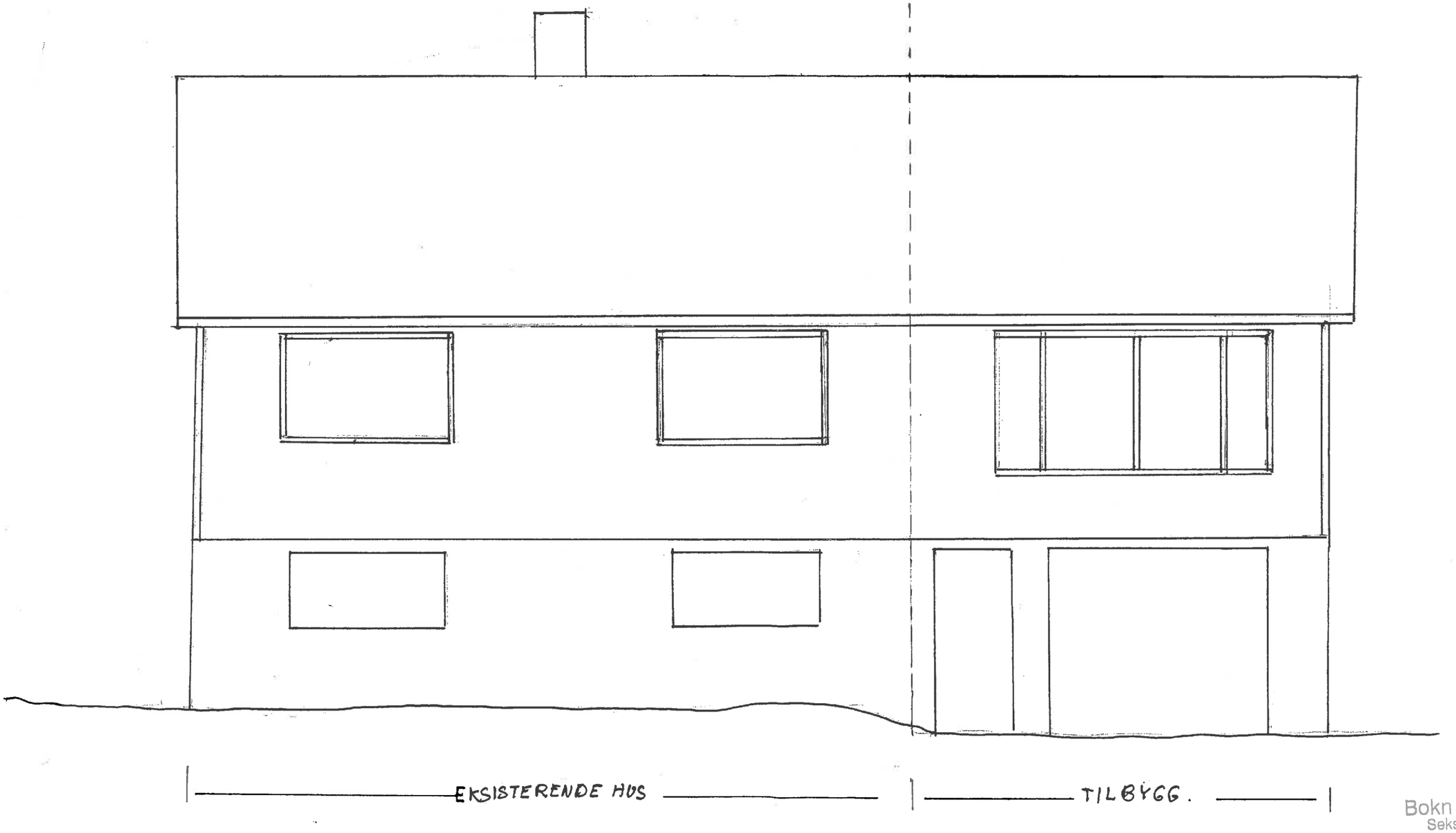
Bokn Kommune
Seksjon teknisk
5561 Bokn
10.10.05. Unniow. Hauge

PLANTEGNING. 1:50.



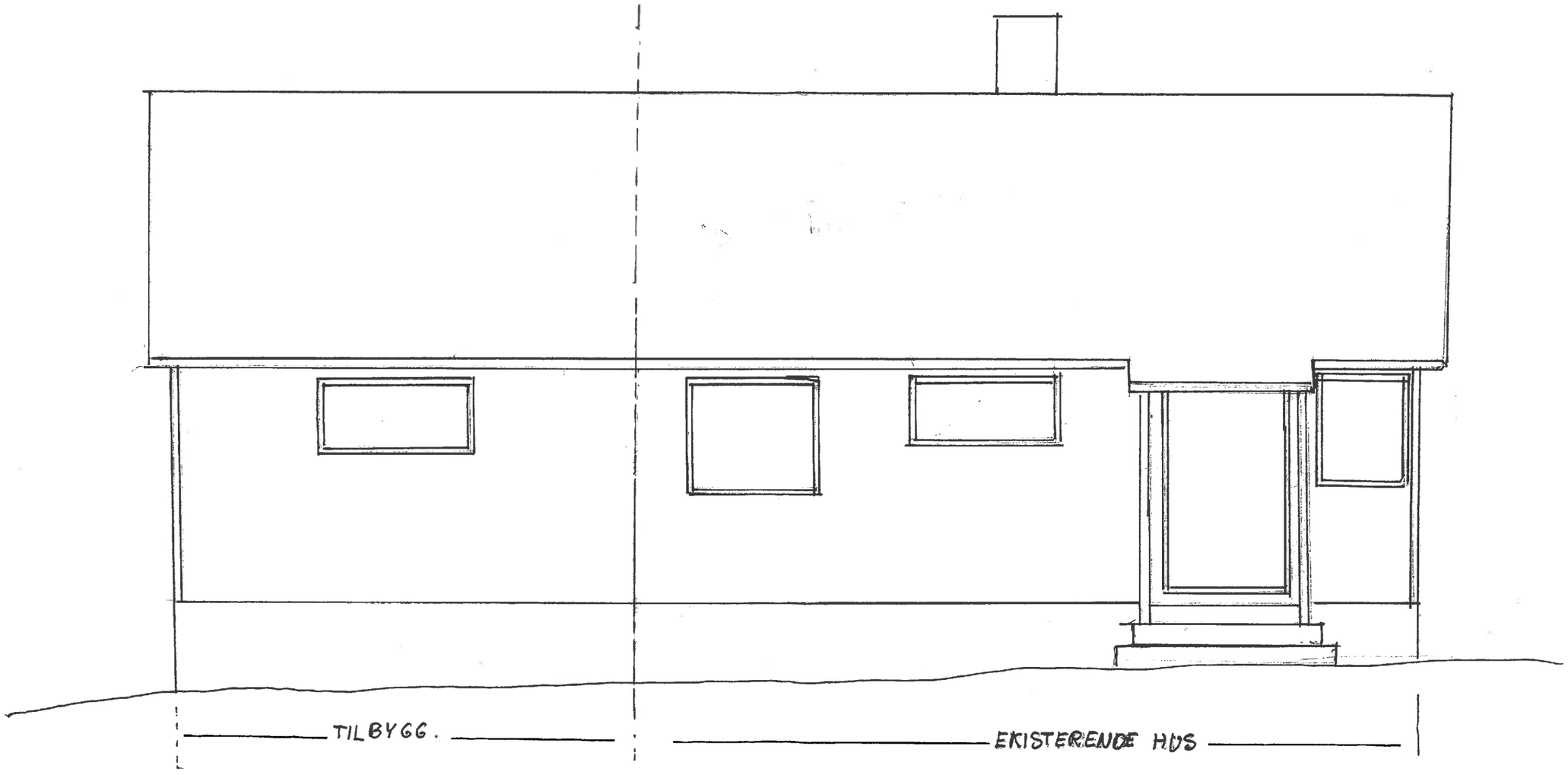
Bokn Kommune
Seksjon teknisk
5561 Bokn
10.10.05 Unni Witthaute

FASADE AUST.



Bokn Kommune
Seksjon teknisk
5561 Bokn
10.10.05. Unni W.W. Haraldsen

FASADE VEST



Bokn Kommune
Seksjon teknisk
5561 Bokn
10.10.05. Unni W.W. Hauta

Nr. 531 B. Nynorsk.
Haardsen & Co., Halden.
10—50

Fyrerit frå Finansdepartementet.

Avskrift av Anglet m. 1841 [illegible] 53

[illegible] sorenskrivarembete

SKULDSKIFTE

Dår dag den 18 juni 1953 held underskrivne skuldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skuldskifte over garden Alvestad g.-nr. 11 b.-nr. 14 med skuld 0.26 mark i Bokn herad. Skuldskiftet er kravt av Julius Alvestad

som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld.[1]

Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skuldskiftingsmennene har alle ~~desse~~ gjeve skjønsmannslovnad[2] før:

Desse møtte på skuldskiftet[3]: Selgen og kjøpen
Selgen Julius Alvestad
Kjøpen Nils Berge

Til formann valde mennene Helge Alvestad

Grensone for delt lut av garden som er skilt ifrå, går såleis som her vert sagt[4]:

Den fraskilde parsell er kvistaand og ligg paa hinnebäm til selgenn aatsl for eigedamen til Haakan Alvestad. Vardrede hjäme begynder ved liggen + i stein i skiftegarden i skifte mer Gunhild Sokn. Dufra fälger liegen langs dennes eigedam i dirskleg retning 20 m. til liggen + i stein, dufra gär liegen i sydleg retning 27 m til merkt skifte

---

[1] Når den som kravde skuldskifte ikkje har grunnboksheimel, vert skuldskiftet ikkje godteke til tinglysing utan han har dom for at han eig den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skuldskiftingslova).

[2] Har nokon av skuldskiftingsmennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i lov nr. 1 frå 1/1 1917 § 20, skal han føre skuldskiftet skriva under ei sovore utsegn: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneste samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19
N. N.»
Denne utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skuldskiftet.

[3] Når nokon av dei partar og grannar som skuldskiftet kjem ved, ikkje møter, skal det segjast i skuldskiftet om det er prøva at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skuldskiftingslova).

[4] Sjå §§ 3 og 8 i skuldskiftingslova. Grensa mot granne-eigedom skal ikkje takast med her når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det same dei skifter skulda (§ 7 i lova), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst om skiftinga. Ny bruksrett eller servitutt må ikkje stiftast i skuldskifte utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen som heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

plein, dufra går linjen i vestleg retning 30 m til midtre skiftestein og dufra går linjen i nordleg retning 20 m til byrjingspunktet.

Kjøparen skal ha vinstre overdragarens eigedom fram til parsellen ved å følgje den veien som er før.

Oppfyllingsplikten av de nye skiftelinjen hviler på kjøparen.

Om fråskilde parsell skal ligge nærligheden eller lenligheden ha

Bestemmelsen om vinstre og oppfyllingsplikt vedtas.

Julius Olsrud Nils Berge

1. Høyrer det jordbruk med skog til den eigedomen som vert delt? .....

2. Får kvart jordbruk som det vert etter delinga, den skog som trengst til husbruk og gardsdrift? .....

3. Høyrer det til den eigedomen som vert delt, jordbruk med fjellvidd, her medrekna fjellvatn, elvar og bekker? .....

4. Får kvart jordbruk som vert etter delinga, den fjellvidd som trengst til bruket? .....

Vert det svara ja til spørsmål 1 og nei til spørsmål 2, eller vart det svate ja til spørsmål 3 og nei til spørsmål 4, skal det og svarast på desse spørsmåla:

5. Har heradstyret samtykt i skuldskifte? .....

6. Eller finn skuldskiftingsmennene prøve for at det stykket som vert skilt ifrå eigedomen, skal dyrkast opp eller nyttast til byggjetuft, veg, industritiltak eller anna slikt føremål? .....

7. Eller vert eigedomen skift med heimel i § 14 i lova frå 26. juni 1821 om odels- og åsetesretten? .....

Skuldskiftingsmennene vitnar hermed:

a. At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delinga. ~~Me har likevel samtykt i at av ut-~~
~~marka kann~~ .....

.....

~~nyttast saman av~~ .....
~~for me meinar at~~ det er ikkje tenlegt å skifta meir.[1]

b. At kvart bruk har fått den form som etter tilhøva er mest tenlegt for fredning og nytting

Skulda for dei fråskilde lut vart sett til 2 øre

Hovedbruket har då att i skuld Mark 0.24

Dei fråskilde lut har fått til bruksnamn[2] Bergelien

Avgjerd om kostnadene til skuldskifte og tinglysing[3]:
Omkostningene bæres av kjøperen

[1] Stryk det som ikkje høver.
[2] Til bruksnamn må ikkje i noke høve veljast eit namn som alt vert bruka til etternamn og som ikkje høyrer til dei heller vanlege (jfr. lov nr. 2 frå 9. februar 1923, § 21).
[3] Har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera skuldskiftekostnaden, og påstår heller ingen part at dei har gjort slik avtale, skal skuldskiftingsmennene her taka inn avgjerd om korleis kostnaden skal skiftast på partane.

Det vart sagt til partane at det kann ankast over skuldskiftet til overskjøn i fall nokon av dei er misnøgd med skuldfastsetjinga eller markeskiftinga, og at krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren innan 3 månader frå den dag skuldskiftet vert tinglyst.

Me seier frå at me har gjort skuldskiftet etter beste skjøn og overtyding i samsvar med gjeven lovnad.

Me har fastsett at Helge Moxtor skal syta for at skuldskiftet vert gjeve inn (sendt) til tinglysing.

Helge Moxtor Jakob Kvamen
Einar Moxtor.

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst .....

De fråskilde lut har fått g.-nr. 11 b.-nr. 104 21/6 1955

S.N.

Bl. nr. 727 b.

LAGER HOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Avskrift av ~~vedlegg til~~ dagbok nr. 1845-55
~~Kommunal~~ sorenskriverembete

Stempel kr. 20,-

Skjøte.

Undertegnede Julius Moxtor
født 26/9-1893 (Datum og årstall.)

skjøter og overdrar herved til Nils Berge
født 9/12 1897 (Datum og årstall.)

min/~~vår~~ eiendom Moxtor

g.nr. 11 br.nr. 104 av skyld mk. 0.02 i Bokn herred [1])

~~matr.nr.~~ ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 1800- Ettusen ottehundre kroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Moxtor den 18de juni 1955

Julius Moxtor
(Utstederens underskrift.)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Julius Moxtor har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Helge Moxtor, Jakob Kvamen
(Attesten ~~undertegnes~~ enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

S.N.

(Til underskrift av den annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen. Ugift

..... den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nabolagsprofil

Driftavegen 9

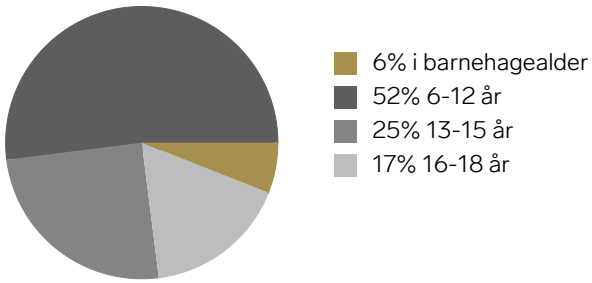
Offentlig transport

Alvestad nord Linje 243, NW400	6 min 0.5 km
Arsvågen ferjekai Linje 1130	8 min 7.2 km
Haugesund Karmøy	33 min
Stavanger Sola	39.5 km

Skoler

Bokn skule (1-10 kl.) 89 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	35 min 32.9 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	39 min 35.6 km

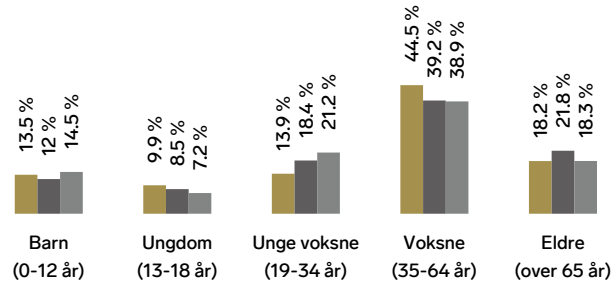
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Alvestad	276	129
Kommune: Bokn	855	466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bokn kommunale barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

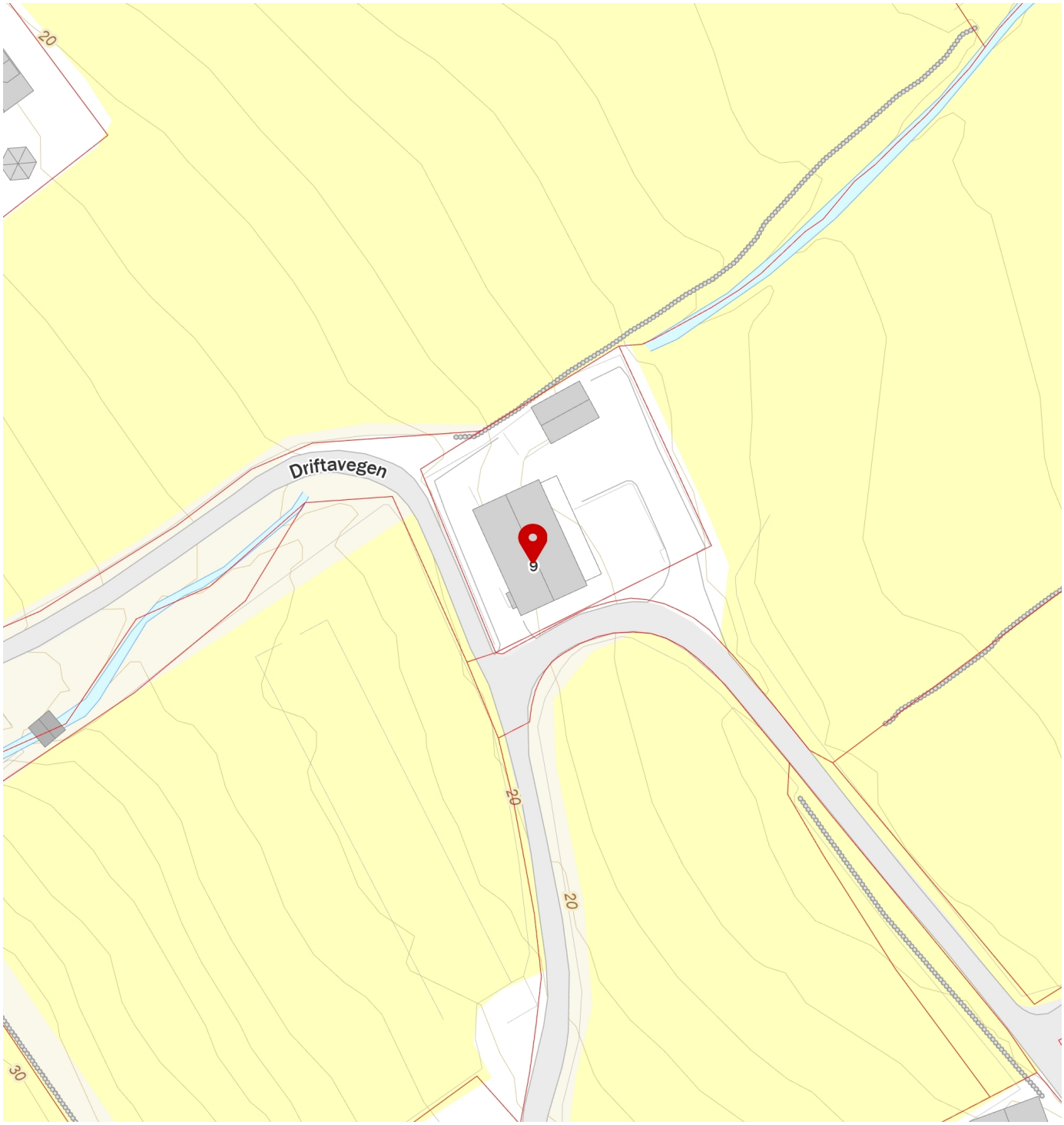
Coop Prix Bokn Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km

Sport

Alvestad nærmiljøanlegg - balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Bokn stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	10 min 0.9 km
Vormedal Trimclub	30 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 1-0580/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Driftavegen 9, 5561 Bokn - gnr. 11, bnr. 104 i Bokn kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Meglerhuset Rele Haugesund AS, PB 505, 5501 Haugesund

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Torbjørn Håvås Tjønn til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?
Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen
Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.
Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning
I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.