PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

RYLANDSHØGDA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

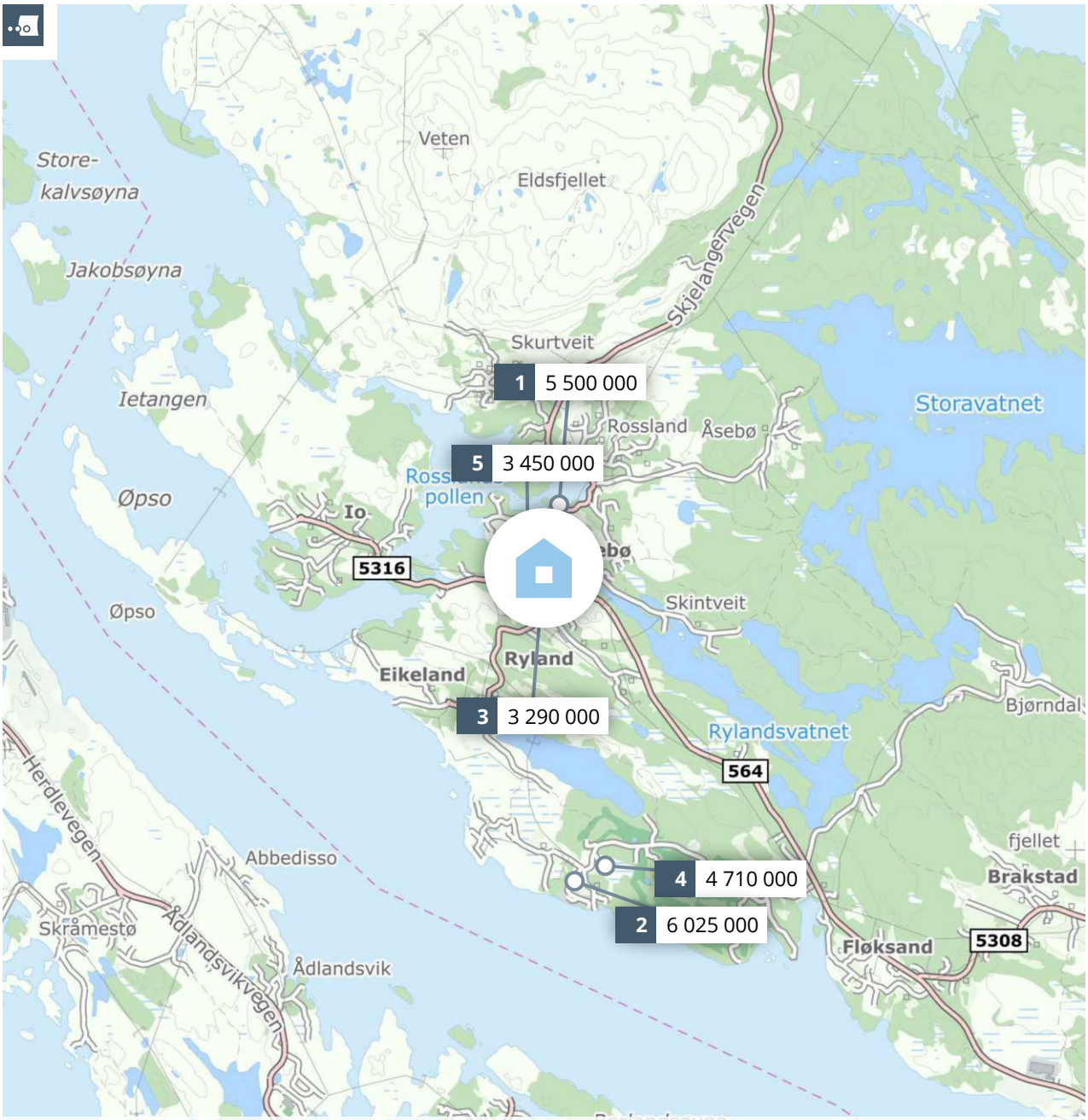
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger bolig og garasje

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RYLANDSHØGDA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 13.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Nicko Lampe.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Rylandshøgda 9, 5917 ROSSLAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 343 BNR 133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS RYLAND

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	27 059
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	70 m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt					1 263 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosslandsvegen 1508 111 m² 2007 1 312 m² 3 sov	23.04.2025	4 490 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**49 550**
2	Rotevikshaugen 6 177 m² 2012 1 101 m² 4 sov	02.10.2025	5 490 000	**6 025 000**	0	6 025 000	**34 040**
3	Rylandshøgda 12 117 m² 1971 1 572 m² 2 sov	16.04.2021	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**28 120**
4	Beitingsvegen 184 215 m² 1988 1 325 m² 3 sov	09.05.2025	4 490 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**21 907**
5	Rylandshøgda 21 140 m² 2000 986 m² 5 sov	31.07.2025	3 290 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**24 643**

Nydelig enebolig med et totalt areal på hele 240 kvm, stor terrasse, samt stor dobbelgarasje fra 2015. Her bor du i tilbaketrukne samt sentrale omgivelser til det man trenger av fasiliteter og servicetilbud.

Kort fortalt:
- Nydelig enebolig i barnevennlige omgivelser
- Stor terrasse med gode solforhold
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
- Dobbelgarasje med loftetasje på 70 kvm fra 2015
- To bad, separat vaskerom og toalettrom
- 3 min gange til busstopp Vikebø nord
- 5 min gange til barnehage, barne- og ungdomsskole
- Kort kjøreavstand til dagligvarehandel på Kiwi Holme

Innhold:
Hovedetasje:
Entré, vaskerom, bod, gang, toalettrom, soverom, bad, stue med tilkomst til terrasse og kjøkken.

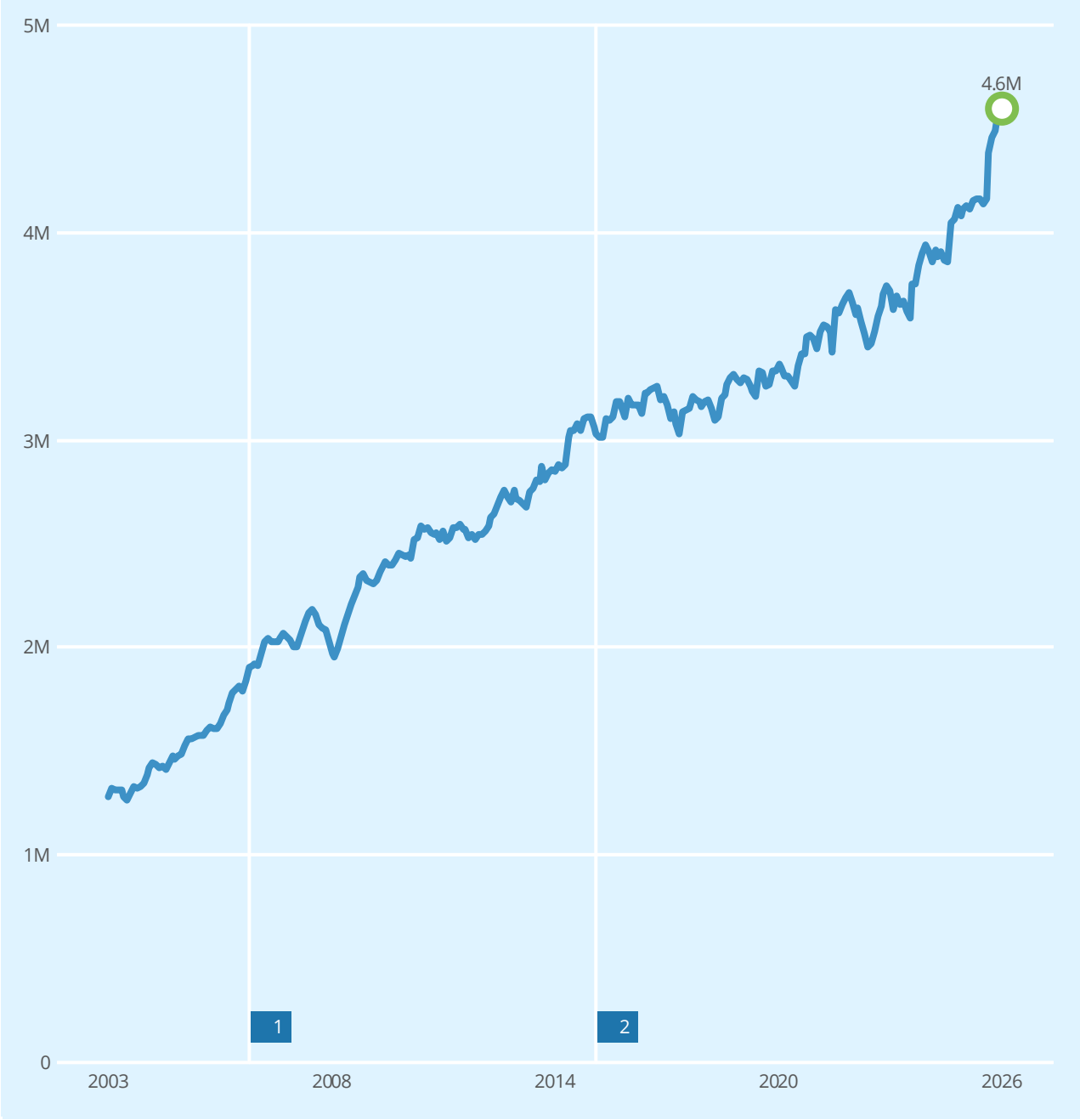
Overetasje:
Trapperom, gang, bad, tre soverom og loftstue med tilkomst til altan.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

13
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 373 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

35
eneboliger solgt

4.6M
4.4M
4 349 000 Salgspris i snitt
4 062 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.6M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 6% over prisantydning

Analyse m²-priser

33 026 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

27 059 Rylandshøgda 9 Totalpris 4 600 000
26 315 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Rylandshøgda 9, 5917 ROSSLAND

ALVER kommune

gnr. 343, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1628 **Eiendomsverdi ref nr:** AX5220

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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 (2007) med tilhørende stor garasje (2015) med elbil-lader. Innredet loftsrom over garasje.

Bygningsmassen er godt vedlikeholdt/ ivaretatt og vurderes som en god boliginvestering (ref. teknisk/ visuell gjennomgang).

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Yttertak fra byggeår, tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Montert stigetrinn mot pipe.
Montert snøfangere på yttertak ved hovedinnfang.

Liggende, dobbelfalset trekledning (Betgenskledning/ perlestaff).
Det er montert musetetting i bunn av kledning mot grunnmur.
Lufting i raft ved stue. Det er ikke montert insektsnetting i luftespalte.

A-takstoler for innredet loftsrom. Tilkomst til kaldloft/ lagringsloft via luke i overetasje.
Tilkomst til kneloft via knevegger.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Ytterdør i trevirke med vertikalt, isolert glassfelt.
Døren har digital dørlås (Yale).
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Belysning ved dør. Dobbel stikkontakt på yttervegg, utside soverom.
Platting, 9,91 m², ved hovedinngang.
Platting i samme området, ca. 35 m².
Terrassebord som dekke.
Del av terrasse har overbygg.
Drivhus ved terrasse.

Gruset parti ved hovedinngang.
Port mot vest med tilkomst fra terrasseområdet. Skillevegg/ port i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom er beskrevet separat.

Hovedetasje:
Fliser i entré og gang.
Parkett på øvrige gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Synlig drager/ bærebjelke i stue.
Varmekabler i etasjen foruten bod og soverom.

Overetasje:
Parkett på gulv.
Malte platevegger og himlinger med tradisjonell belysning.

Hovedetasje:

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Ved stikkontroller kun mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Overetasje/ loft.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ved stikkontroller kun mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Vedfyrt ovn i stue.
Lakkert tretrapp med åpne trinn.
Trappen holder god kvalitet.
Rekkverk 96,5 cm. Dagens krav: 90 cm.
Profilerte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Malte platevegger.
Sokkelflis nederst på vegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning, røykvarsler og balansert ventilasjonsavtrekk.

Tilkomst til bod fra vaskerom
Keramiske fliser på gulv.
Ca 10 mm fall fra dør mot gang, til midt på slukrist. Måleavstand ca. 1,1 meter
Ca. 15 mm fall fra åpning mot bod og til midt på slukrist.1,6 meter avstsnd.
Plastsluk under skyllekum.
Synlig klemring. Smøremembran.
Vaskemaskin, tørketrommel, skyllekum i stål. Varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg mot bod.
Aggregat for balansert ventilasjon.
Åpningsvindu.
Tilkomst fra entré og fra/ til bod.

Beskrivelse av eiendommen

Godt balansert ventilasjonsavtrekk ved funksjonstest. Avtrekk montert i himling.
Tilluft under dør og ved å åpne vindu.
Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet yttervegg.
Det var ingen indikasjoner på aktiv vannlekkasje, befaringsdagen.

Bad
Keramiske fliser på vegger. Malt skråhimling.
Malt horisontal himling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.
Keramsike fliser.
Ca. 20 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (vask og toalett).
Varmekabler i gulv, ok.
Badet oppfyller fallkrav til sluk, utifa krav på byggetidspunktet (TEK97).
Plastsluk i dusjsone.
Hjelpesluk i plast. Kan benyttes til f.eks. badekar.
Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Stikkontakt i/ ved speil.
Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede mot gulv.
Gulvmontert wc.
Skapinnredning. Åpningsvindu.
Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tiluft under dør.
Ikke aktuelt med hulltaking grunnet at tilstøtende vegger som er relevant i forhold til sluk i dusjsonen, tilstøter yttervegger.
Det var ingen indikasjoner på aktiv vannlekkasje, befaringsdagen.

Bad 2
Keramiske fliser på vegger.
Malt skråhimling og malt horisontal himling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske fliser på gulv. Varme i gulv ok.

Plastsluk i dusjsone og under badekar.
Håndvask med underskap. Dusjhjørne med vendbare dusjdører.
Speil og belysning over vask. Stikkontakt ved lys (virket ikke ved test i støpsel).
Vegghengt wc (ikke drenshull under wc).
Åpningsvindu ved wc.
Badekar. Skuffer.

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Hulltaking ble gjennomført i soveromsvegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved denne målingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnreding med profilerte fronter.
Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum.
Fliser over benkeplater kombinert med stående panel.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Fryseboks i bod og i garasje.
2 åpningsvinduer.
Parkett på gulv.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Åpning mot stue, 98 cm.
Dør mellom kjøkken og gang.

Mekanisk ventilasjonsavtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft via åpning mellom kjøkken og stue og ved å åpne vinduer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med keramiske fliser på gulv. Smartpanel på vegger.
Åpningsvindu.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Tilluft for ventilasjon under dør.
Rommet er innredet med vegghengt wc, håndvask med underskap, speil over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Drenshull i vegg under skap.

Vannuttak, yttervegg: Gavlvegg øst.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Aggregat montert på vaskerom.
Panasonic varmepumpe, aggregat montert på langside ved hovedinngang.
Montert i trappeløp inne i boligen.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Oso varmtvannstank, 194 fra 2021, montert på vaskerom.
Sikringsskap montert i bod innenfor vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Sikringskap, garasje.
Automatsikring.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da

Beskrivelse av eiendommen

det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Boligen er oppført i 2007 uten kjeller, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere kan ha.

Dreneringen vurderes ut fra byggeår å være av en standard som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ingen indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, men naturlig aldring og lokale grunnforhold tilsier at tilstanden bør følges opp gjennom normale vedlikeholdsrutiner. Anbefalte tiltak omfatter jevnlig kontroll av taknedløp og bortledning av overvann, rens av eventuelle drensrør og spylekummer ved behov, samt visuell kontroll av terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Det bør videre påses at vann ikke blir stående inntil konstruksjonen, og at eventuelle tegn til fuktproblematikk følges opp på et tidlig tidspunkt.
Betongkonstruksjoner/ ringmurselementer.
Grunnkonstruksjonen er etablert i 2007, dimensjonert for jevn lastoverføring og tilpasset stedlige grunnforhold.

Lett kupert planert til flatt ved/ rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

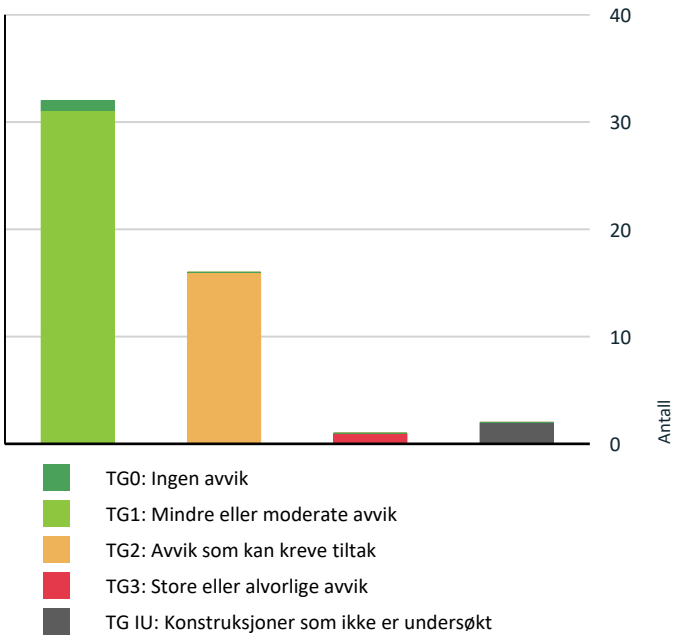
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

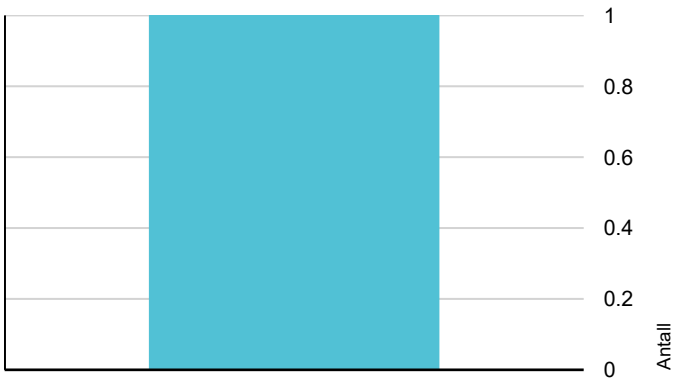
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør, garasje	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Overetasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Overetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt. Boligen bærer ikke preg av vedlikeholdsetterslep. Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes. Behov for løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak fra byggeår, tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Mosegroe på takstein.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Annefales å fjerne mosegroe.
Taktekkingen er antatt fra byggeår; og spesielt gjennomføringer i takkonstruksjonen, eks. rundt pipe/ ventilasjon, kan være forbundet med risiko, ref. vanninntrengning., grunnet alder/ oppsprekking i blant annet skjøter.
Hvis samme taktekking skal benyttes videre en periode, er det viktig å "gå over" gjennomføringer i takflaten, ref. pipe og ventilasjonsavtrekk, for å trygge nevnte områder.
Beste løsning er å bestille nye takhetter gjennom blikkenslager.
Ved mindre utbedringer kan f.eks. Wakaflex benyttes. Wakaflex er et godt egnet belegg for blant annet taktekkingsoppgaver.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.
Montert stigetrinn mot pipe.
Montert snøfangere på yttertak ved hovedinnfang.

Vurdering av avvik:

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

Montert snøfangere på tak ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.



Nedløpsvann ledes i rør under bakkenivå.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, dobbelfalset trekledning (Betgenskledning/ perlestaff).
Det er montert musetetting i bunn av kledning mot grunnmur.
Lufting i raft ved stue. Det er ikke montert insektsnetting i luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert insektsnetting i luftespalte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å montere insektsnetting i luftespalte.

Tilstandsrapport







Det er ikme montert kufting i raft, gavlvegg mot vest.



Råteskader i listverk ved altandør loft-
.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

A-takstoler for innredet loftsrom. Tilkomst til kaldloft/ lagringsloft via luke i overetasje.
Tilkomst til kneloft via knevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak med tanke på selve takkonstruksjonen, innvendig, befaringsdagen.







Tilstandsrapport





Kjøkkenvinduer til høyre og stuevindu nærmest.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



Det er ikke montert beslag over vanneser/ vannbrett over vinduer.
Det er derfor viktig å følge med på fuger, at de er tette. Anbefales å fuge i overganger med overmalbar fugemasse



Vindu på vaskerom.
Løst håndtak anbefales festet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke med vertikalt, isolert glassfelt.
Døren har digital dørlås (Yale).
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
Belysning ved dør. Dobbel stikkontakt på yttervegg, utside soverom.





Stuevindu: ubehandlet listverk anbefales malt, utvendig.

Tilstandsrapport





Slitasjemerker på digital dørlås.

TG 3 Ytterdør, garasje

Beskrivelse

Ytterdør, garasje

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktskadet ytterdør inn til garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales skiftet/ rehabilitert.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Fuktskadet ytterdør til garasje.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Terrasse/ altandør med isolerglass i trekarmer.
Dørene åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Rust på hengsler, begge dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fjerne rust, rengjør og beskytte ved å påføre syrefri olje eller metallgrunning for å forsegle overflaten og hindre at ny rust oppstår.



Terrassedør i profilert trevirke med isolerglass.
Utenpåliggende sprosser. Døren har høy brystning.



Terrassedø med utgang fra stue.

Tilstandsrapport



Rust på hengsler, terrassedør, hovedetasje.



Plattinger i området, hovedinngang.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting, 9,91 m², ved hovedinngang.
Platting i samme området, ca. 35 m².
Terrassebord som dekke.
Del av terrasse har overbygg.
Drivhus ved terrasse.
Gruset parti ved hovedinngang.
Port mot vest med tilkomst fra terrasseområdet. Skillevegg/ port i trevirke.





Platting i området, hovedinngang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Utgang til platting, 31,84 m², fra stue.
Området ved terrassedør er overbygget.
Terrassebord som dekke.



Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Vestvendt altan, 5,33 m², med utgang fra loftstue.
Rekkverk: 92 cm.
Terrassebord som dekke.
Stående, luftet trekledning.

Montert plater underside altan for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes.
Dettte inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.



Altan i overetasje.



Rømningsstige

Beskrivelse

Montert rømningsstige, gavlvegg øst.



Bilder, garasje

Beskrivelse

Garasjen er beskrevet under eget punkt.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom er beskrevet separat.

Hovedetasje:
Fliser i entré og gang.
Parkett på øvrige gulv.
Malte platevegger.
Malte platehimlinger med tradisjonell belysning.
Synlig drager/ bærebjelke i stue.
Varmekabler i etasjen foruten bod og soverom.

Overetasje:
Parkett på gulv.
Malte platevegger og himlinger med tradisjonell belysning.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Parkett, overetasje/ loft.

Overflater vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gamle fuktmerker i parkettgulv ved altandør.
Sprekker i overflater, vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gamle fuktmerker; ingen nødvendige tiltak da merkene er av estetisk karakter.
Sprekker/ riss i overflater behandles ved å sparkle/ male.



Gamle fuktmerker ved dør, altan. En blomsterkrukke har stått der, og forårsaket merkene, ref. eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedetasje:

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Ved stikkontroller kun mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Overetasje/ loft.
Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ved stikkontroller kun mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.



Montert pipebeslag på pipe over tak.



Vedfyrt ovn i stue.

TG 2 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

Feieluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Feieluke på kjøkken; det er ikke montert ildfast plate på gulv under feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med åpne trinn.
Trappen holder god kvalitet.
Rekkverk 96,5 cm. Dagens krav: 90 cm.



TG 1 Innvendige dører

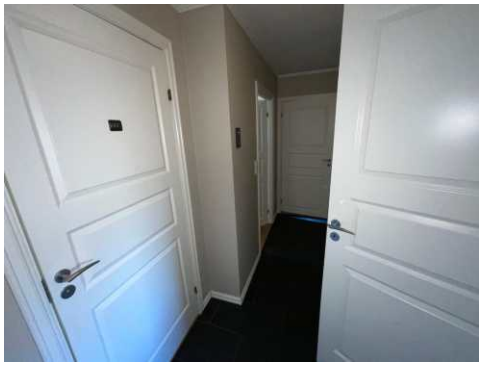
Beskrivelse

Profilerte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.



Tofløyet dør mellom entré og gang. Døren har glassfelt, utenpåliggende sprosser og høy brystning.

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert i bod innenfor vaskerom.



Flexit sentralstøvsuger



Uttak sentralstøvsuger, gavlvegg øst.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger.
Sokkelflis nederst på vegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning, røykvarsler og balansert ventilasjonsavtrekk.

Tilkomst til bod fra vaskerom

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Ca 10 mm fall fra dør mot gang, til midt på slukrist. Måleavstand ca. 1,1 meter
Ca. 15 mm fall fra åpning mot bod og til midt på slukrist.1,6 meter avstsnd.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under skyllekum.
Synlig klemring. Smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin, tørketrommel, skyllekum i stål. Varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg mot bod.
Aggregat for balansert ventilasjon.
Åpningsvindu.
Tilkomst fra entré og fra/ til bod.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Godt balansert ventilasjonsavtrekk ved funksjonstest. Avtrekk montert i himling.
Tilluft under dør og ved å åpne vindu.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet yttervegg.
Det var ingen indikasjoner på aktiv vannlekkasje, befaringsdagen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Malt skråhimling.
Malt horisontal himling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramsike fliser.
Ca. 20 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (vask og toalett).
Varmekabler i gulv, ok.
Badet oppfyller fallkrav til sluk, utifa krav på byggetidspunktet (TEK97).

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.
Hjelpesluk i plast. Kan benyttes til f.eks. badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk i dusjsone.



Hjelpesluk mellom skuffer.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Stikkontakt i/ ved speil.
Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede mot gulv.
Gulvmontert wc.
Skapinnredning. Åpningsvindu.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tiluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke aktuelt med hulltaking grunnet at tilstøtende vegger som er relevant i forhold til sluk i dusjsonen, tilstøter yttervegger.
Det var ingen indikasjoner på aktiv vannlekkasje, befaringsdagen.

OVERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Malt skråhimling og malt horisontal himling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.

OVERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Varme i gulv ok.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svakt fall til sluk.
3-4 mm fall fra dør til dusjsone.
7-8 mm fall fra dør til sluk under badkar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet er av eldre dato, og ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

OVERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone og under badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk under badekar.

OVERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Dusjhjørne med vendbare dusjdører.
Speil og belysning over vask. Stikkontakt ved lys (virket ikke ved test i støpsel).
Vegghengt wc (ikke drenshull under wc).
Åpningsvindu ved wc.
Badekar. Skuffer.

OVERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

OVERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble gjennomført i soveromsvegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved denne målingen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreding med profilerte fronter.
Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum.
Fliser over benkeplater kombinert med stående panel.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Fryseboks i bod og i garasje.
2 åpningsvinduer.
Parkett på gulv.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Åpning mot stue, 98 cm.
Dør mellom kjøkken og gang.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjonsavtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft via åpning mellom kjøkken og stue og ved å åpne vinduer.



Mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg, gavlvegg, vest.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk - 1

Beskrivelse

Belysning ved avtrekk virket ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Belysning ved ventilasjonsavtrekk virket ikke. Eier undersøker nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier undersøker nærmere for å finne årsak for utbedring.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med keramiske fliser på gulv. Smartpanel på vegger.
Åpningsvindu.
Malt platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Tilluft for ventilasjon under dør.
Rommet er innredet med vegghengt wc, håndvask med underskap, speil over vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

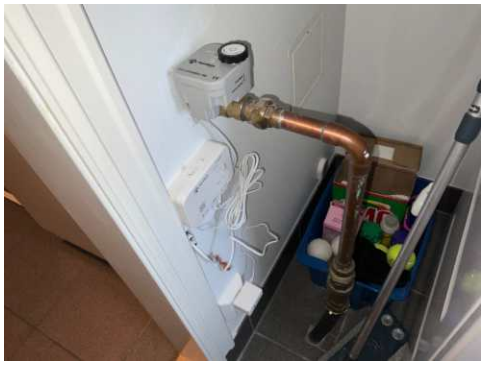
Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Drenshull i vegg under skap.

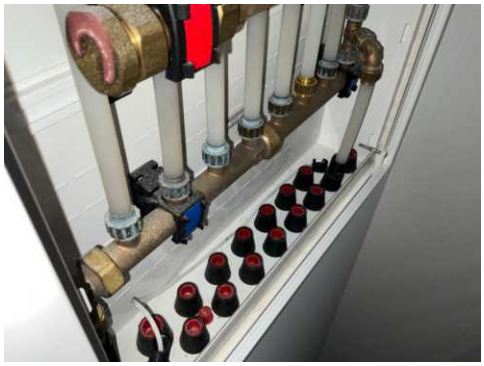
Vannuttak, yttervegg: Gavlvegg øst.



Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på vaskerom.
Det er montert drenshull nede på vegg og Aquaalarm.







Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Begge rørskap/ fordelerskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert kursfortegnelser i skapene som merker hver kurs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å montere kursfortegnelse.
Kursfortegnelse er et forskriftskrav, gir sikkerhet og forenkler drift og feilsøking.



Røropplegg under kjøkkenvask.

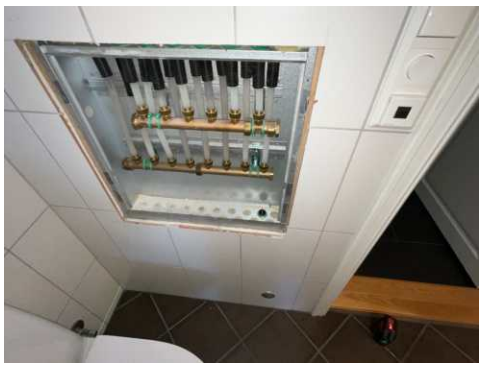
TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Rørskap på bad, hovedetasje.
Plastrør (rør-i-rør).
Drenshull i vegg under skap.



Røropplegg under håndvask, bad, hovedetasje







Røropplegg under håndvask, tolaettrom, hovedetasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat montert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsaggregat



Inntak/ uttak for balansert ventilasjon, montert på gavlvegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Panasonic varmepumpe, aggregat montert på langside ved hovedinngang.
Montert i trappeløp inne i boligen.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpeaggregat montert oppe på murvegg ved hovedinngang.
Kondensmerker fra varnepumpen er ikke ledet bort fra bolig.
Anbefales å lede vann bort fra bolig



Varmepumpe, montert i trappeløp.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 194 fra 2021, montert på vaskerom.



Tilstandsrapport







TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap montert i bod innenfor vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Sikringskap, garasje.
Automatsikring.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

3. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

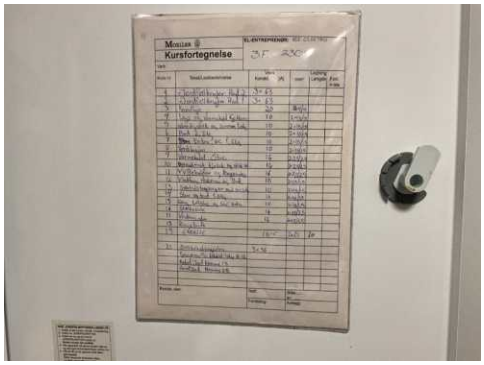
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap i bod.



Kursfortegnelse.



Strømkabel, garasje.



Sikringsskap, garasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2007 uten kjeller, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere kan ha.

Dreneringen vurderes ut fra byggeår å være av en standard som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ingen indikasjoner på svikt i dreneringssystemet, men naturlig aldring og lokale grunnforhold tilsier at tilstanden bør følges opp gjennom normale vedlikeholdsrutiner. Anbefalte tiltak omfatter jevnlig kontroll av taknedløp og bortledning av overvann, rens av eventuelle drensrør og spylekummer ved behov, samt visuell kontroll av terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Det bør videre påses at vann ikke blir stående inntil konstruksjonen, og at eventuelle tegn til fuktproblematikk følges opp på et tidlig tidspunkt.



Grus/ pukk ved hoedinngang fungerer som drenerende masser.

Tilstandsrapport



Grus/ pukk som drenerende masser, gavlvegg mot vest.



Grus/ pukk som drenerende masser, gavlvegg mot sør.



Grus/ pukk som drenerende masser, gavlvegg mot nord.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner/ ringmurselementer.
Grunnkonstruksjonen er etablert i 2007, dimensjonert for jevn lastoverføring og tilpasset stedlige grunnforhold.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett kupert planert til flatt ved/ rundt boligen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Krav på oppføringstidspunktet var 0,9 meter. Dagens krav er 1 meter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2015

Standard
Garasje med isolert bod i underetasje og isolert/ innredet rom i overetasje.
Utvendig tilkomst til overetasje.
Sikringsskap i garasje.
Elbillader.
2 dører; hvor en er ved utvendig trapp, gavlvegg nord og en dør i langside mot vest.
3 vinduer, langside mot sørøst og i gavlvegg sørvest (innredet loftsrom).
Elektrisk port. Belysning på hver side av garasjeport.
Betongblokker. Betongdekke.
Liggende, dobbelfalset trekledning.
Saltakkonstruksjon, tekket utvendig med betongtakstein.
Montert snøfangere på begge langsidene.
Repos ved inngang til lofsetasje. Rekkverkshøyde 91 cm.
Rekkverk i luftet, stående trevirke.

Vedlikehold
Dør, langside vest er fuktskadet i nedre kant og anbefales skiftet/ rehabilitert.
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Beskrivelse
2011.

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

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

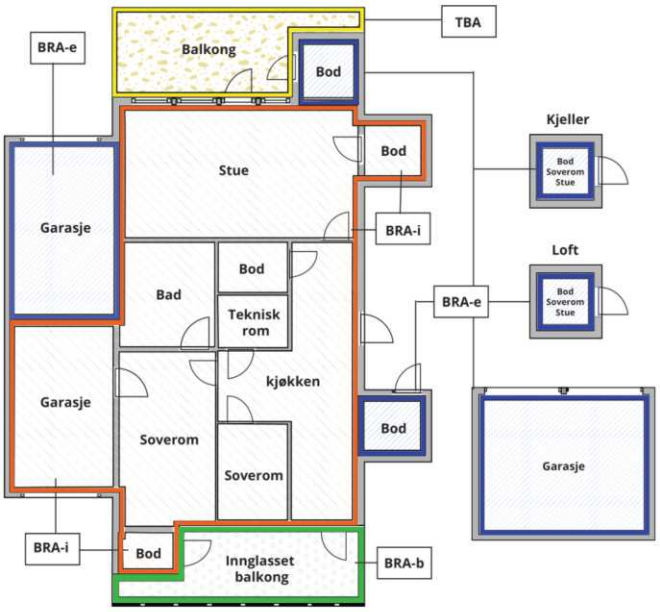
Hva er måleverdig areal?

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)**
Hovedetasje	107			107	77
Overetasje	63			63	5
SUM	**170**				**82**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, vaskerom, bod, gang (inkl. trappeløp), toalettrom, soverom, bad, stue, kjøkken		
Overetasje	Trapperom, gang, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje

Entré: 4,39
Vaskerom: 4,22
Bod: 3,85
Gang: 15,98 (inkl. trapoeløp)
Toalettrom: 2,25
Soverom: 13,92
Bad: 6,65
Stue: 31,98
Kjøkken: 18,80

Terrasser/ platting, hovedetasje: ca. 77

Overetasje

Trapperom: 4,92
Gang: 6,12
Bad: 9,68
Soverom: 7,82
Soverom 2: 10,22
Soverom 3: 10,37
Loftstue: 11,67

Altan: 5,33

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, bod, loftstue		
Etasje	Gang, bod (isolert), garasje		

Kommentar

Underetasje

Gang: 3,78
Bod: 9,50 (isolert)
Garasje: 35,11

Overetasje/ garasjeloft

Gang: 4,04
Bod: 1,68
Loftstue: 14,63

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	166	4
Garasje	0	70

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Eivind Isdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	343	133		0	1262.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rylandshøgda 9

Hjemmelshaver
Isdal Eivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig og idyllisk beliggenhet på Rossland, vestsiden av Holsnøy i Alver kommune.
Utsikt over nærområdene. Gode solforhold.
300 m til Rossland skole.
Barnehage i området.
7,2 km. til Kiwi, holme.
13 km. til Frekhaug senter hvor det blant annet er 3 matbutikker og apotek.
18 km. til Knarvik/ Amfi Knarvik, som er et butikksenter med et godt butikkutvalg.
39,7 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen).
56 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Lett kupert/ flat tomt.
Pent opparbeidet med stor gruset biloppstillingsplass, terrasser og grøntområder/ plen/ beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195260018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Isdal	Heidi Karin Veland

Gateadresse
Rylandshøgda 9

Poststed	Postnr
ROSSLAND	5917

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 83450747

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekasje fra rør i rørskap på vaskerom. Skaden er utbedret gjennom forsikringsselskap.

Document reference: 195260018

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje fra rør i rør fordelingsskap på vaskerom. Det ble en forsikringssak og Gjensidige forsikring organiserte arbeidet med fagfolk (rørlegger, snekker, elektriker og maler)
Arbeid utført av	Gjensidige forsikring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har observert sølvkre

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	KG - skiftet termostater til varmekabler, montert varmepumpe og montert el-bil lader. Meland elektor - el anlegg garasje
Arbeid utført av	KG elektro og Meland elektor

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easy billader montert i garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lettvegg i loftstue i 2. etasje, Lagt gulv i stue og kjøkken Fliset vegg på kjøkken Montert ytterdør

Document reference: 195260018

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppføring av garasje (Rutle) Elektrisitet garasje Meland elektro Egeninnsats av eier 2. etasje innredet garasje med oppholdsrom
Arbeid utført av	Byggmester Jon Helge Rutle, Meland elektro, Hørmann garasjeport

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alver kommune jobber med arealdel til kommuneplan Rylandshøgda er inkludert i reguleringsarbeidet.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har hatt inne radonmåler på kjøkken i 1 etasje og soverom i 2. etasje

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	Radon ikke påvist

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260018

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Isdal	1e542702d306e3ed3504aba99d8861bd350ca3ca	04.05.2026 08:17:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Karin Veland	cad20230b17769ff8ddd208e5b4a6e2190df212f	19.04.2026 09:20:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260018

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Rylandshøgda 9, 5917 ROSSLAND	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289991**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21172375**
Gårdsnummer **343**	Bruksnummer **133**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
137,77 kWh/m²	**24 328 kWh**



Rylandshøgda 9, 5917 ROSSLAND

Detaljering

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

Rylandshøgda 9, 5917 ROSSLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
343	133	0	0

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☒ JA ☐ NEI

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

125620160004 - Rylandshøgda

Eigedommen er regulert til formål: ☐ Bustad ☐ Bustad-konsentrert ☒ Bustad-frittliggande småhus ☐ Bustad-blokk ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning ☐ LNF

Eigedommen er omfatta av omsynssone: ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Frisikt ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn

(NB! Plankart og føresegner vert lagt ved ordren om eigedomen er regulert)

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

Kommunedelplanar i Alver	
	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
	KDP for Meland
	KDP for Radøy

Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø

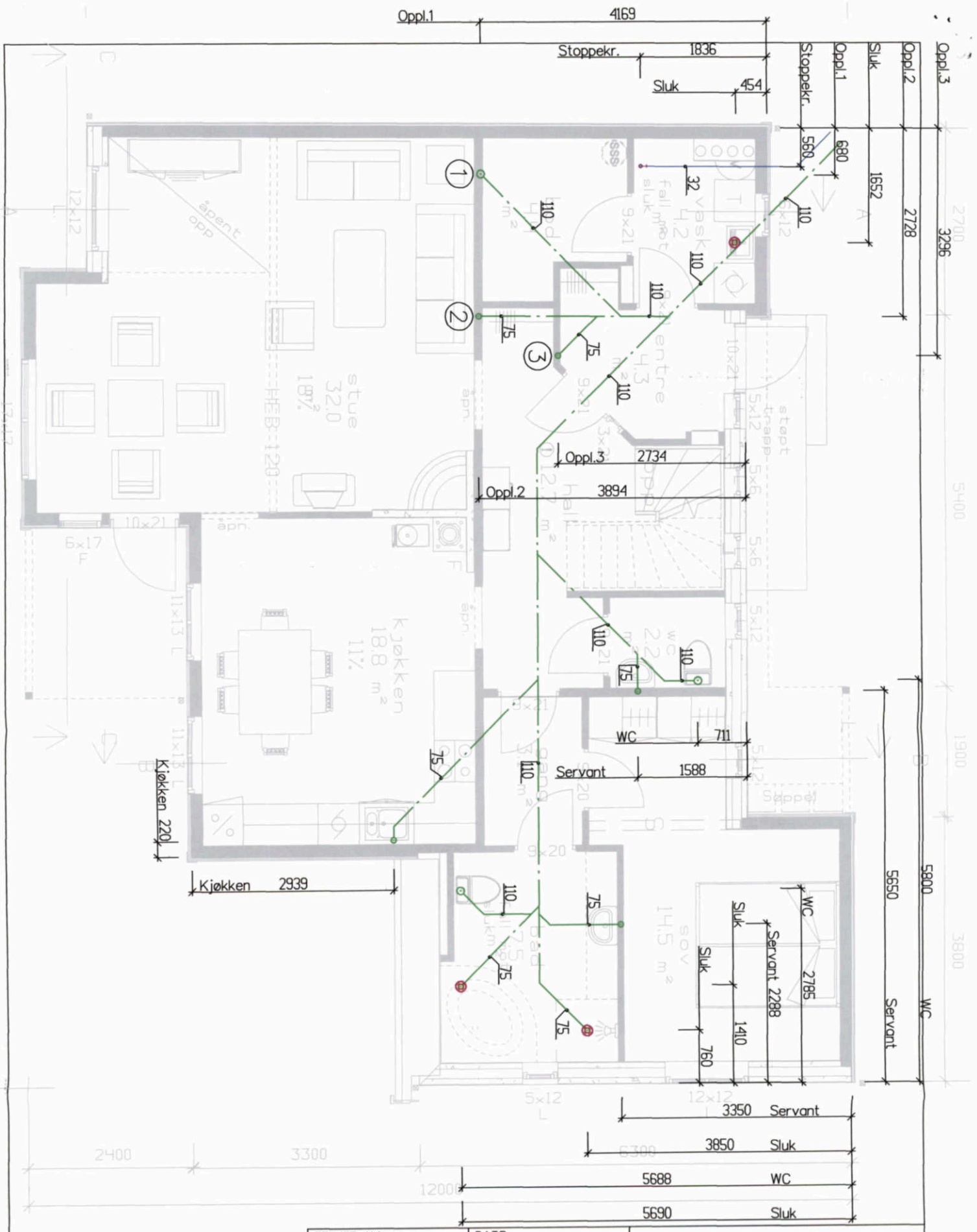
Finst det igangsett planlegging/planforslag som vedkjem eigedommen: ☐ JA ☒ NEI

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.

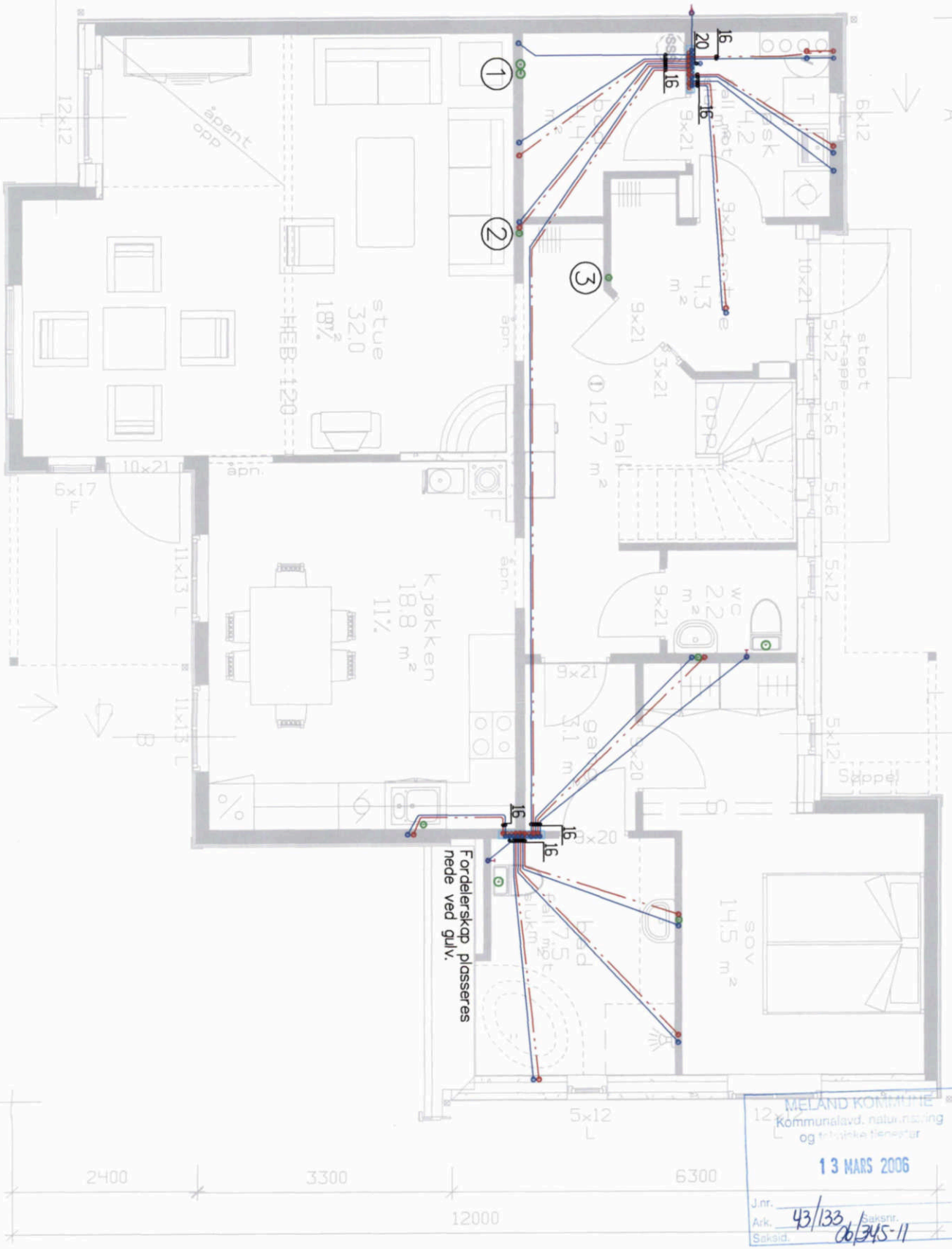
PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EV.: Eigedomen er omfatta av sikringssone H190_1 Rylandsvassdraget. Ein mindre del av eigedomen nærast fylkesveg 564 er omfatta av bandleggingssone H710 for regulering.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.

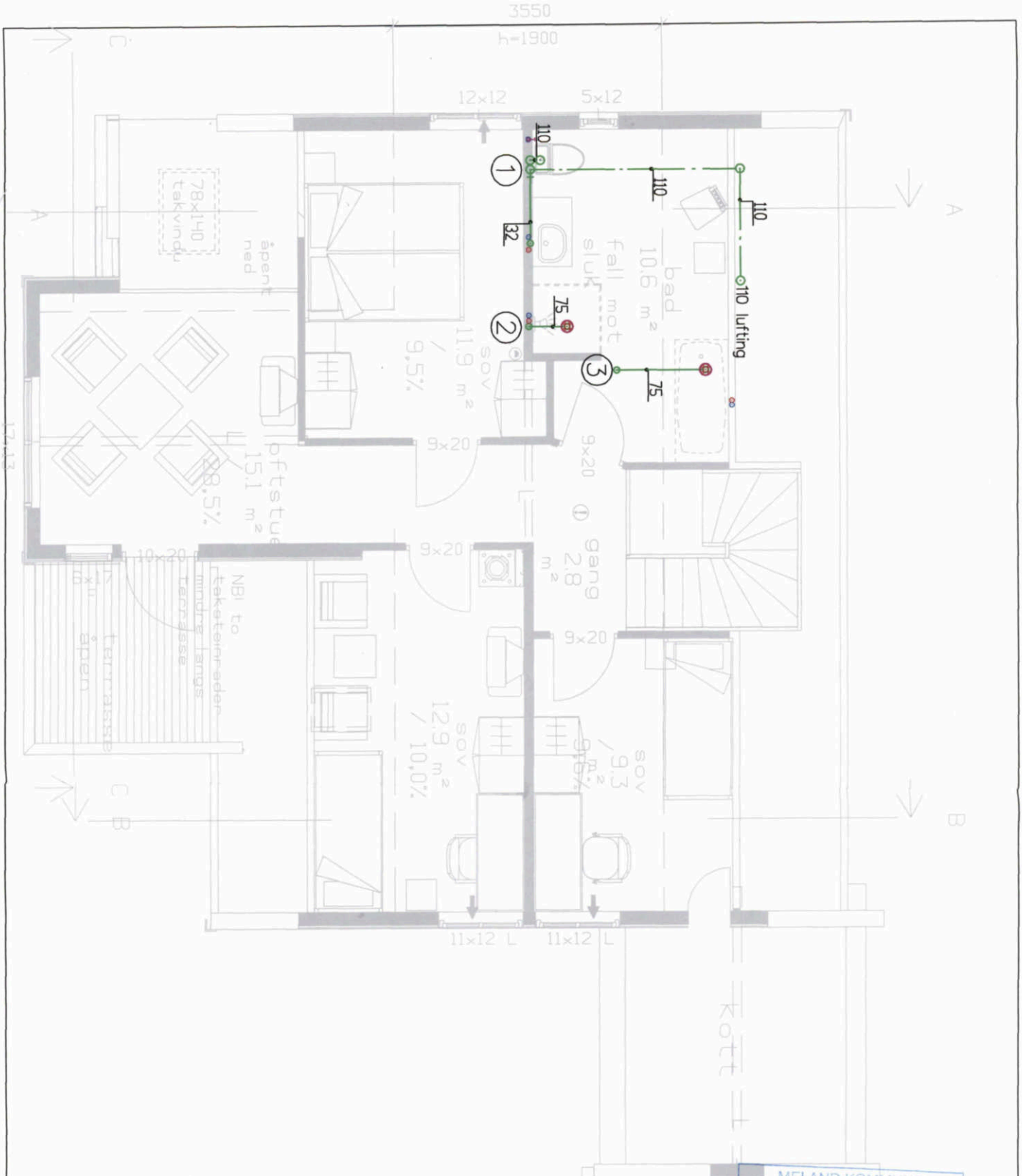


TEGNET AV: AL	DATO: 25.01.2006	HENRY GJØEN AS RØRLEGGERMESTER
GODKJENT:	DATO:	
Grunnledningsplan Eivind Isdal og Heidi Opedal Rylandshøgda Gnr 43 Bnr 133	MALESTOKK: 1 : 50	FILNAVN: ISDA8003 TEGN.NR.: 333-01 REV.:
	KONSTRUERT AV:	PROSJEKTLEDER:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:



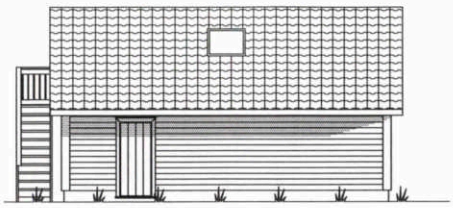
MELØY KOMMUNE
Kommunalavd. natur, miljø og tekniske tjenester
13 MARS 2006
J.nr.
Ark. 43/133 Saksnr.
Saksid. 06/345-11

TEGNET AV: AL	DATO: 25.01.2006	HENRY GJØEN AS RØRLEGGERMESTER
GODKJENT:	DATO:	
1. etasje Eivind Isdal og Heidi Opedal Rylandshøgda Gnr 43 Bnr 133	MALESTOKK: 1 : 50	FILNAVN: ISDA8004 TEGN.NR.: 333-02 REV.:
	KONSTRUERT AV:	PROSJEKTLEDER:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:

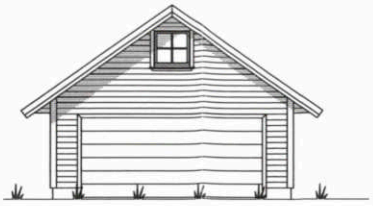


MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur,næring
og
13 MARS 2006
J.nr.
Ark. 43/133
Sakid. 06/345-11

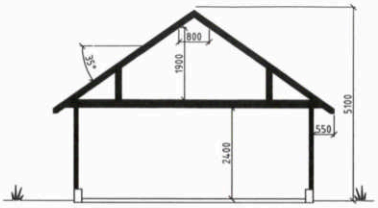
TEGNET AV: AL	DATO: 25.01.2006	HENRY GJØEN AS RØRLEGGERMESTER
GODKJENT:	DATO:	
Loftetasje Eivind Isdal og Heidi Opedal Rylandshøgda Gnr 43 Bnr 133	MALESTOKK: 1 : 50	FILNAVN: ISDA8005 TEGN.NR.: 333-03 REV.:
	KONSTRUERT AV:	PROSJEKTLEDER:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:



Fasade mot vest



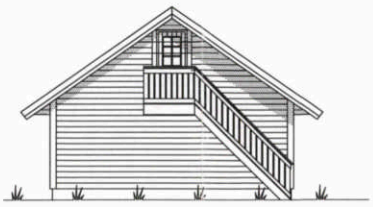
Fasade mot sør



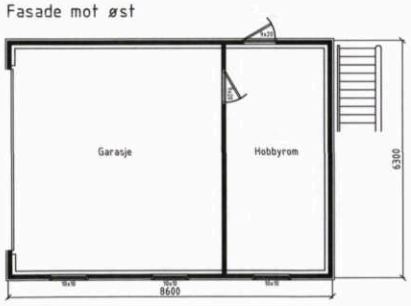
Snitt



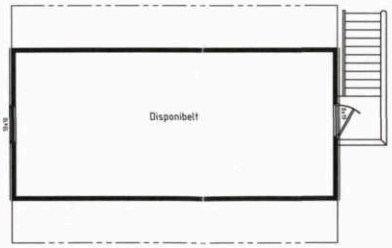
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Plan 1. etg.



Plan loft

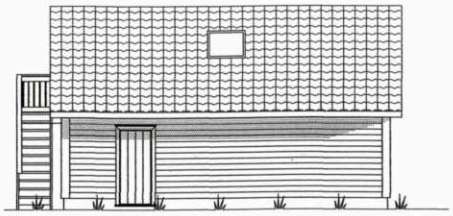
MELAND KOMMUNE
Godteke meldingssak 17.06.10
Sakshansamar e.f.

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
17 JUNI 2010
Jnr. 10/4184
Ark. 43/133 Løpenr.
Saksid. 09/3270-5

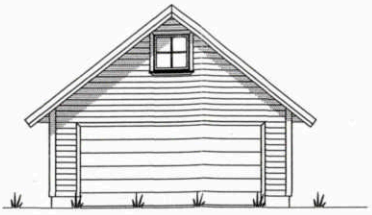
Grunnflate 54,2 m2
Bruksareal 1. etg. 50,6 m2
Bruksareal loft 16,6 m2

Rettet takvinkel og kote 07.04.10
Rettet møneretning og bruksareal 26.04.10

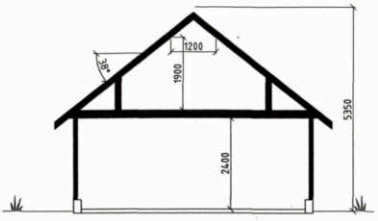
21.11.2009	G.L.		1:100	Gnr. 43/Bnr. 133 i Meland Kommune
Garasje for Heidi Veland og Eivind Isdal Plan, fasader og snitt				



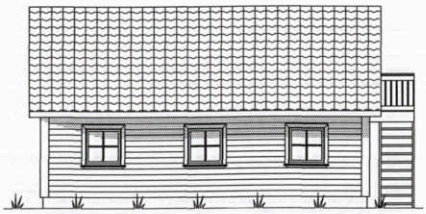
Fasade mot vest



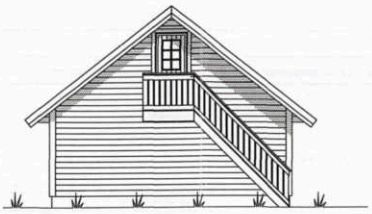
Fasade mot sør



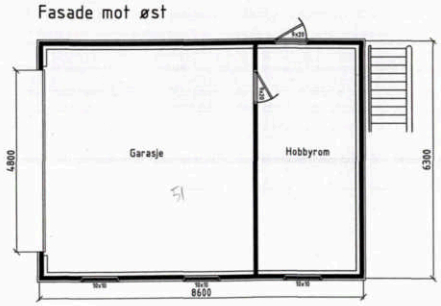
Snitt



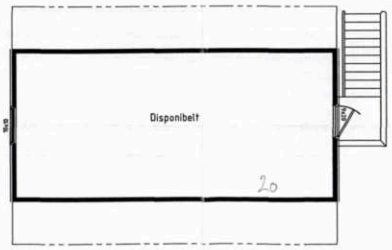
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Plan 1. etg.



Plan loft

MELAND KOMMUNE
Kommunalavd. natur. næring
og tekniske tenester
29 DES. 2009
J.nr. 09/15819
Ark. 43/133 Saksh. EIU
Saksid. 09/3270-1

UTGÅR

Grunnflate 54,2 m2
Bruksareal 1. etg. 49,9 m2
Bruksareal loft 19,9 m2

21.11.2009	G.L.		1:100	Gnr. 43/Bnr. 133 i Meland Kommune
Garasje for Heidi ~~Opedal~~ Velandog Eivind Isdal Plan, fasader og snitt				

Rylandshøgda 9

SKOLER

Rossland skule (1-10 kl.) 218 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	20 min 18.1 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	21 min 17.8 km

SPORT

Rossland skule	4 min
Leirdalen idrettsanlegg	5 min
Max Fitness Frekhaug	14 min
Studio Nor Knarvik	22 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	21 min
Horisont	31 min
Vitusapotek Frekhaug	14 min
Apotek 1 Knarvik	21 min
Knarvik Vinmonopol	21 min
Horisont Vinmonopol	31 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikebø nord Linje 310, 312	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	56 min

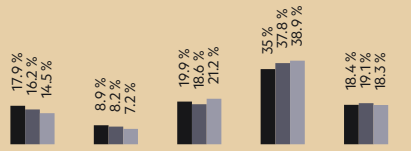
BARNEHAGER

Leirdalen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

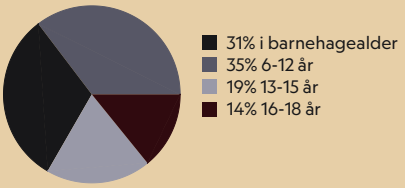
Kiwi Holme	8 min
Coop Extra Frekhaug	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ryland	464	181
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 2026

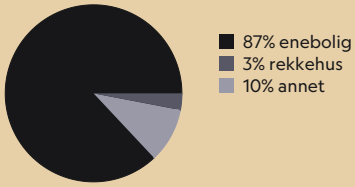
LADEPUNKT FOR EL-BIL

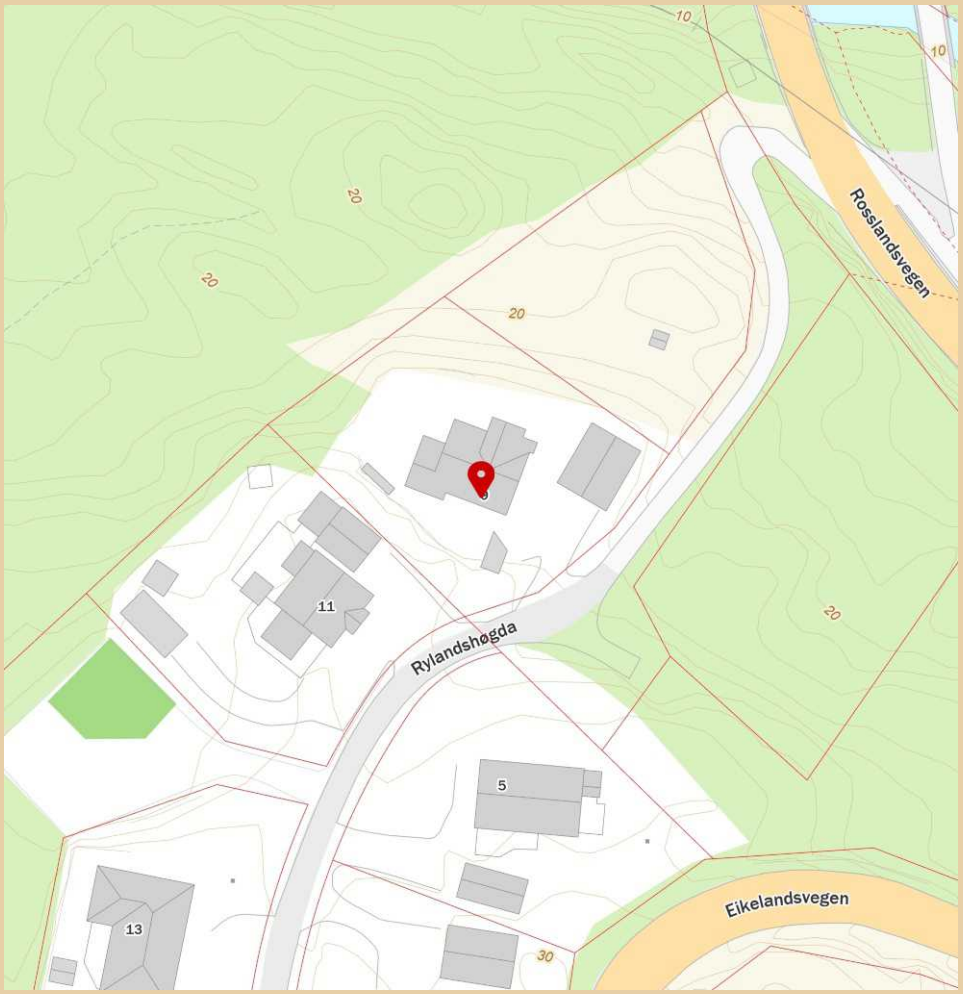
Kiwi Holme	8 min
Coop Extra Frekhaug	14 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE





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 2026

Rylandshøgda 9

SKOLER

Rossland skule (1-10 kl.) 218 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	20 min 18.1 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	21 min 17.8 km

SPORT

Rossland skule	4 min
Leirdalen idrettsanlegg	5 min
Max Fitness Frekhaug	14 min
Studio Nor Knarvik	22 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	21 min
Horisont	31 min
Vitusapotek Frekhaug	14 min
Apotek 1 Knarvik	21 min
Knarvik Vinmonopol	21 min
Horisont Vinmonopol	31 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikebø nord Linje 310, 312	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	56 min

BARNEHAGER

Leirdalen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holme	8 min
Coop Extra Frekhaug	14 min

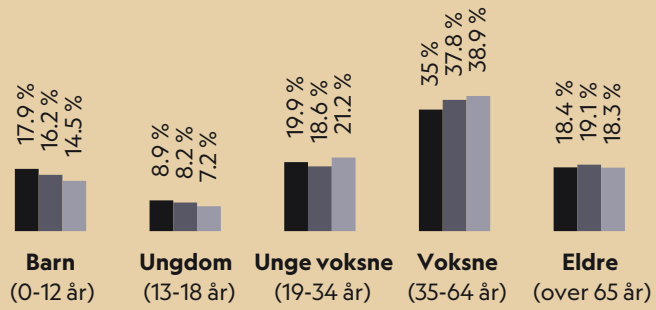
FINN

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 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

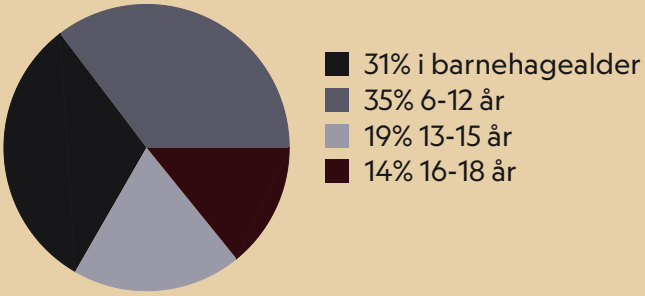
Kiwi Holme	8 min
Coop Extra Frekhaug	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ryland	464	181
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rylandshøgda 9, 5917 Rossland
Gnr. 343, Bnr. 133, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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