PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

STRANDVEGEN 11B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

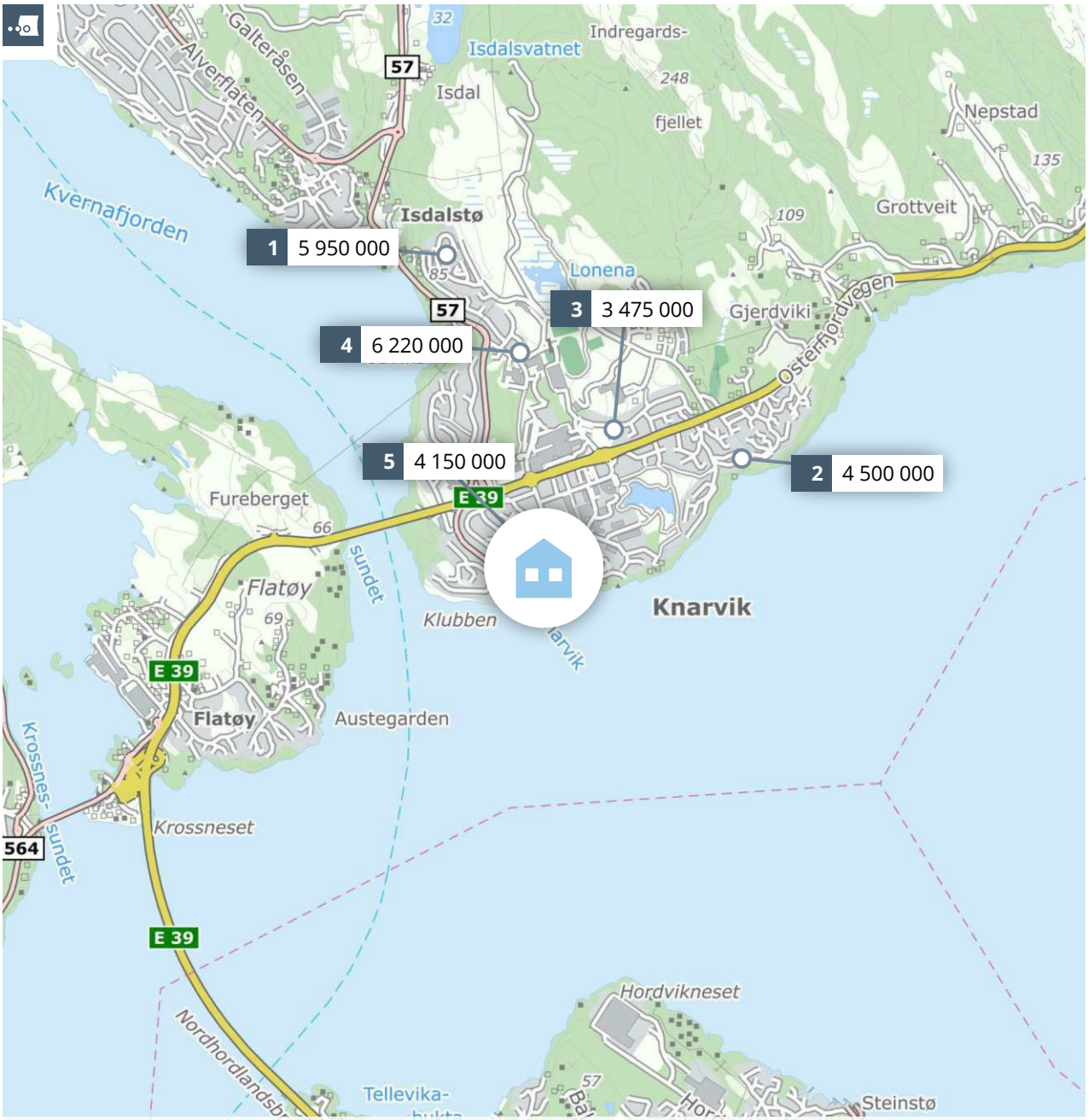
Reguleringskart og bestemmelser

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRANDVEGEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 20.03.2026

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

Strandvegen 11 B, 5914 ISDALSTØ

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 188 BNR 711 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS KNARVIK H

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	25 134
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	5 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt						357 m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orresteinen 43				18.02.2025	4 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**51 293**
	116 m²	2007	3 373 m²	3 sov						
2	Røsvika 13				04.11.2024	4 200 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**28 662**
	157 m²	1996	371 m²	4 sov						
3	Stallane 24 B				18.08.2025	2 690 000	**3 475 000**	0	3 475 000	**52 652**
	66 m²	2007	458 m²	2 sov						
4	Juvikstølen 45				24.02.2026	5 490 000	**6 220 000**	0	6 220 000	**31 100**
	200 m²	1978	1 081 m²	3 sov						
5	Bruvegen 88				26.02.2026	3 690 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**37 727**
	110 m²	1974	177 m²	3 sov						

Flott halvpart av tomannsbolig i attraktivt og veletablert boligområde med nærhet til både sjø, natur og servicetilbud.

Kort fortalt:
- 187 kvm tomannsbolig med nydelig utsikt- og solforhold
- Stor terrasse på 54 kvm
- Yttertak fra 2013
- Utvendig bod
- 3 min gange til kollektiv transport og båtkai
- Ca. 7 min gange til Rema 1000 og Kiwi Knarvik
- Barnehage, barne- og ungdomsskole, samt videregående i gangavstand

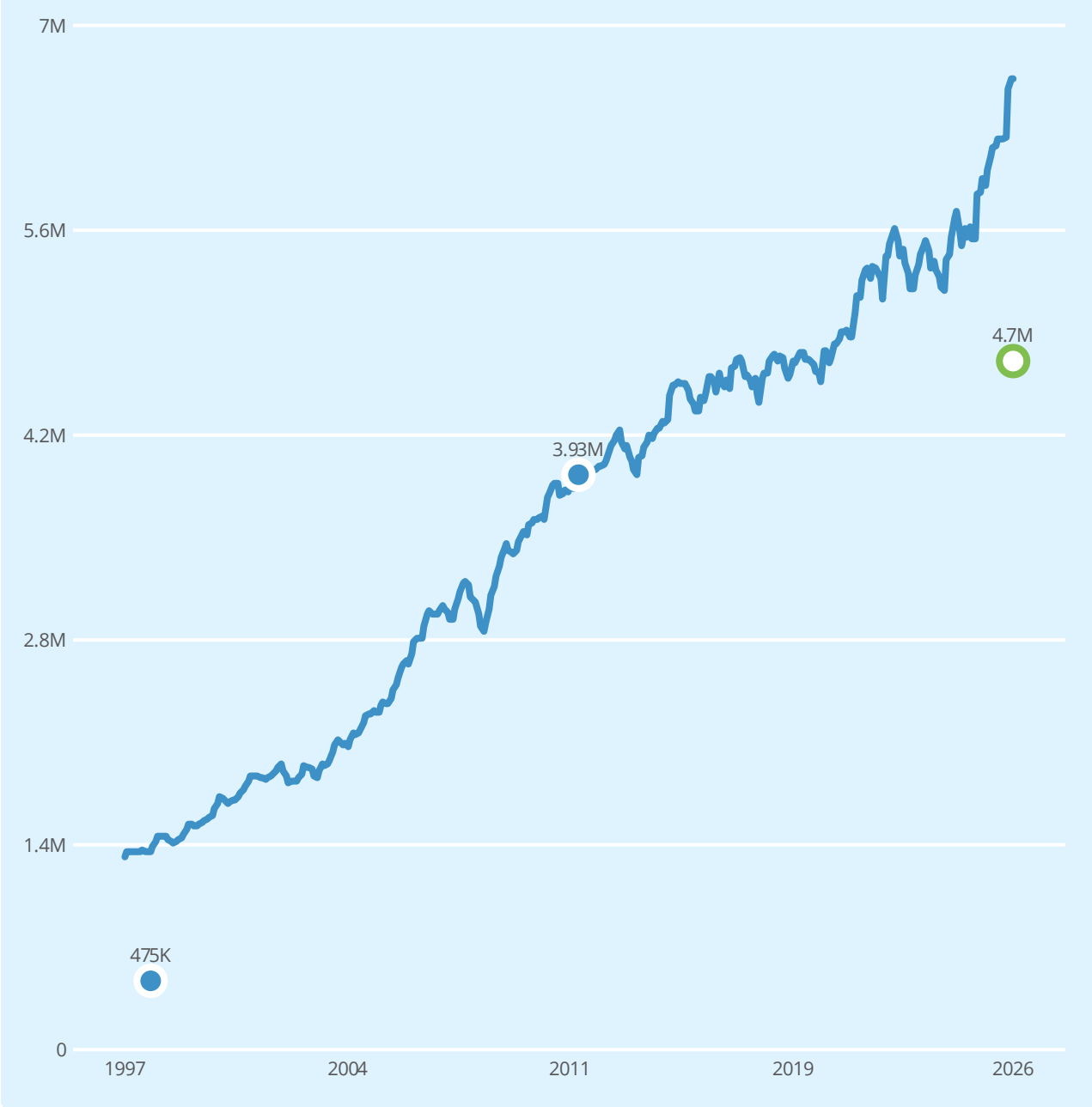
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2012		09.01.2012	-	3 925 000	-	3 925 000	1
06.02.1998		06.02.1998	-	475 000	-	475 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Tomannsboliger til salgs i ALVER kommune nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

3.3M
3 202 000 Salgspris i snitt
2 939 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.5M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager
for 10.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 037 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd
32 573 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd
25 134 Strandvegen 11 B Totalpris 4 700 000

Tilstandsrapport

NITO

Tomannsbolig

Strandvegen 11 B, 5914 ISDALSTØ

ALVER kommune

gnr. 188, bnr. 711

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1557 **Referansenummer:** VN1207

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

Del av tomannsbolig med utleiedel i kjeller (bygget i 2018).
Arbeidet er ikke byggemeldt/ godkjent.
Boligen ble oppgradert i rundt år 2000. Den gang ble alt revet innvendig og bygget opp med nytt kjøkken, bad og øvrige overflater.

Soverom i kjeller er ikke godkjent som soverom (opprinnelig bod).

3 stk. hulltakinger/ fuktmålinger med pigg i bunnsvill ble gjennomført; 1 stk. i forbindelse med bad i kjeller, og 2 stk. i kjeller (rom under terreng).
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med takstein (teglstein). Yttertaket ble skiftet i 2013.
Takrenner og nedløp i plast.
Stående trekledning.
Markiser på yttervegger, stue.
A-takstoler (innredede loftsrom). Sponplategulv.
Bærende undertak (taktro). Synlig isolasjon i bjelkelag.
Kun synlig lufting helt til høyre sett fra loftstue.
Vinduer med isolerglass i trekarmer med utenpåliggende sprosser.
De fleste vinduer er fra rundt år 2000 da boligen ble oppgradert.
Vinduer på soverom, hovedetasje er fra byggeår.

Profilert ytterdør med glassfelt og utenpåliggende sprosser.
Skyvedør med heldekkende, isolert glassfelt.
Utgang til terrasse, 50,53 m², fra stue. Utvendig tilkomst via port.
Stående luftet trekledning.
Repos, 3,32 m², ved skyvedør.
Dobbel stikkontakt på vegg ved terrassedør.
Terrassebord som dekke.
Trapper bygget i trevirke ved hovedinngang og fra stue til terrasse.
Betongtrapp ned til kjeller/ utleie.
Det er ikke montert håndløper.
Separat bodhus.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasje: Platevegger belagt med strie.
Parkett på gulv.
Platehiimlinger ned tradisjonell belysning.

Loft: Parkett på gulv. Malte platevegger. Malte skråhimlinger og horisontale himlinger.

Underetasje hoveddel: keramiske fliser i gang
Heldekkende teppe på soverom. Belegg i bod.
Malte platehimlinger. Panelt himling i bod.

Utleie: Fliser i gang (varmekabler under fliser)teppe i alkove, og det meste av stue/ kjøkken.
Laminat ved kjøkkenbenk.
Malte platevegger, malte platehimlinger.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater.
innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.
Mindre
hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt
misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.
Trebjelkelag.

Gulv mot grunn; betong.
Utleiedel: forhøyet fra gang, ca. 30 mm.
Innebygget vedfyrt lukket peisinnsats/ peisovn.
Det ble gjennomført 2 stk. hulltakinger i kjelleretasje, en i utleiedel (stue) og 1 i soverom (hoveddel). Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger.
Malte tretrapper mellom etasjene.
Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske fliser på gulv. Varme i gulv på deler av baderomsgulvet, f.eks. ved vasker.
Ikke varme i gulv på store deler av gulvet.
Noe motfall (3-4 mm) fra vasker til dusjkabinett.
Badeeromsgulvet er ellers bygget med flatt gulv.
8,5 cm opp til dørterskel fra flis ved dør.

Det var ikke tilkomst til gulvsluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.
Dobbel håndvask, underskap, 2 speil med belysning og stikkontaktuttak over hvert speil.

Beskrivelse av eiendommen

Vegghengt wc (det er ikke montert drenshull under wc som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne).
Dusjkabinett.
Åpningsvindu med lufteventil.
Mekanisk avtrekk i himling over dusjkabinett.
Avtrekk over vegghengt wc.
Tilluft gjennom lufteventil i vindu
Ref. hulltaking: Det ble valgt å ikke borre hull fra tilstøtende rom (soverom) grunnet synlig elektrisk rør nede i hjørnet i skap (i området hvor det var aktuelt å bore.
Det ble istedet målt med fuktmåler direkte på veggen som tilstøter bad/ dusjsone. Det ble ikke registrert fuktutslag ved måling.

Vaskerom
Malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Gulvbelegg. Oppbrett ved dør (ca. 30 mm).
Ca. 27 mm fall fra dør til slukrist.
Falll fra vaskemaskin.
Plastsluk og synlig klemt belegg.
Fikk ikke løsnet tilstrekkelig på slukrist for å sette tilstandsgrad.
Dette har sammenheng med rør i sluket.
Skyllekum i stål. Laminerte brettebenker/ benkeplater.
Vaskemaskin, varmtvannstank.
Åpningsvindu.
Elektrisk avtrekk i vegg.

Ikke relevant tilkomst da nærhet til slukområdet vender mot nabo.

Vaskerom (tilkomst fra fellesgang)
Murvegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Malt betonggulv.
Ca. 20 mm fall fta dør til vaskemaskin (måleavstand ca. 65 cm.).
Ca. 70 mm betongkant ved dør opp til betongen begynner å skrå.
Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
15 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til midt på slukrist.
Sluk under/ ved vaskemaskin. Ikke tilstrekkelig tilkomst for inspeksjon.
Vaskemaskin, beholder for sentralstøvsuger. Hylleinnredning.
Åpningsvindu.
Synlig rørføring langs vegger.
Vaskerommet er ikke ventilert annet ved å åpne vindu.

Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet at vaskerommet har betongvegger.

Bad
Baderomsplater på vegger. Sokkelflis nederst langs vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Keramiske fliser på gulv.10 cm flisoppbrett ved dør.
Ca. 5 mm fall til kabinett (måleavstand ca. 60 cm.
Svakt fall fra vask til kabinett. Flatt/ svakt fall fra wc til dusjkabinett.
Ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.
Håndvask med underskap og sideskap. Speil og belysning over vask.
Gulvmontert wc, dusjkabinett.

Elektrisk avtrekk (Elicent) oppe på vegg ved speil over vask.
Tilluft under dør.

Avtrekk slås på/ ved dusjkabinett.
Fuktmåling ble gjennomført fra gangside i området som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue, montert i 2018. Kjøkkeninnredning med underskap, benkeplate, stålkum, 2 keramiske kokeplater, liten stekeovn, oppvaskmaskin.
Kullfilter.
Tilfredsstillende avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Åpen løsning mot spisestue. Åpning mot gang.
Underskap/ med og uten høyskap.
Laminerte benkeplater. Keramiske fliser over benkeplate ved stekeovn/ platetopp.
Dobbel stålkum, kjøleskap (fryseboks i kjeller), stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.
Åpningsvindu med lufteventil (vindu lot seg ikke åpne på enkelt vis). Vinduet er punktert. Se nærmere beskrivelse av vinduet under punktet «vinduer).
Parkett på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning og røykvarsler.
Mekanisk avtrekk ført ut i det fri.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og kobberrør med plastkappe,
Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap montert i vegg på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring

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

Loft, soverom: luftimg i vindu og gjennom vegg (tettet med papir, ref. luke i vegg grunnet støy ved vind).
CTC ferroterm varmtvannstank, montert på vaskerom i kjeller (hoveddel).
Sikringsskap montert i gang i kjelleretasje.
Automatsikringer. Strømmåler i skapet.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
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.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.
Mur/ pusset lecagrunnmur.
Murte forstøtningsmurer.
Kupert terreng.

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

I leiligheten er det registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll.

Det er ikke montert håndløper i kjellertrapp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

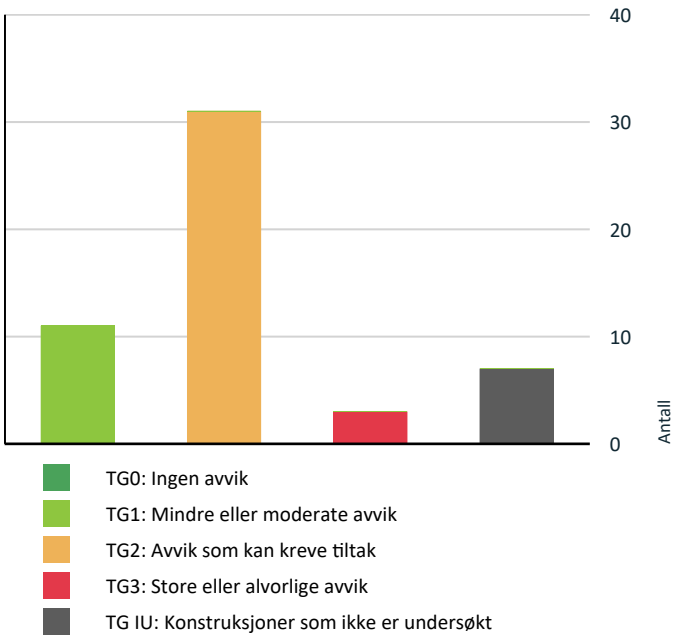
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

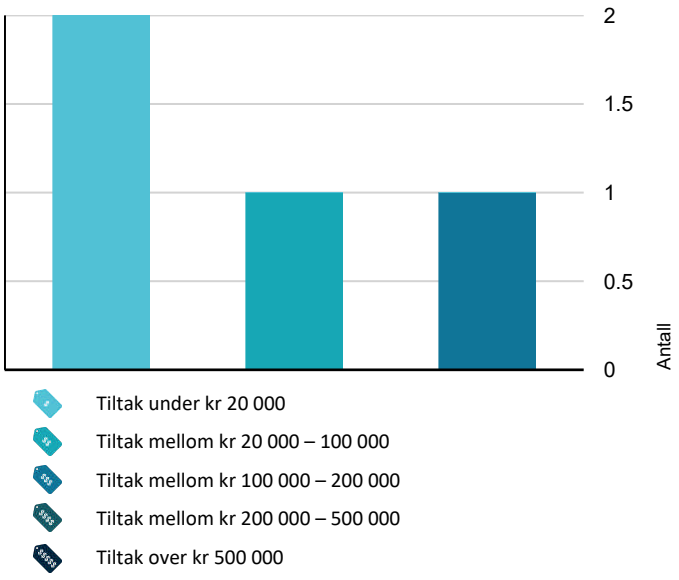
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Vaskerom (tilkomst fra fellesgang) > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller (hoveddel) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller (hoveddel) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Vaskerom (tilkomst fra fellesgang) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Vaskerom (tilkomst fra fellesgang) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller (hoveddel) > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller (hoveddel) > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller Utleie) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Vaskerom (tilkomst fra fellesgang) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller Utleie) > Vaskerom (tilkomst fra fellesgang) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1970

Standard
Normalt god standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt. Løpende vedlikehold må alltid påregnes som f.eks. utbedring av sporadiske råteskader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med takstein (teglstein). Yttertaket ble skiftet i 2013.





Yttertak fra 2013.





Tak ved inngangsparti.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.



Tilstandsrapport



Ved hovedinngang; nedløp ført under bakken.



Nedløp ved hovedinngang

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående trekledning.
Markiser på yttervegger, stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det er ikje montert musetetting i bunn av kledning (mellom underliggerne).
Det er ikke montert lufting i raft (overgang vegg/ tak).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å montere musetetting og fluenetting for å beskytte konstruksjonen for skadedyr og insekter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-takstoler (innredede loftsrom). Sponplategulv.
Bærende undertak (taktro). Synlig isolasjon i bjelkelag.
Kun synlig lufting helt til høyre sett fra loftstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Isolasjon er dyttet helt ut i raft (overgang tak/ vegg).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre lufting av loft med tilkomst fra kneloft.





Sperretak med bærende undertak (taktro).
Bildet viser od kvalitet på taksperrer og undertak.



Fuktmåling i bærende undertak. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling



Synlig lufting på kaldloft (tilkomst i knevegg i loftstue).

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass i trekarmer med utenpåliggende sprosser.
De fleste vinduer er fra rundt år 2000 da boligen ble oppgradert.
Vinduer på soverom, hovedetasje er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Vinduer tar i karm.
Kjøkkenvindu er punktert (kondens mellom glass).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkkenvindu: Punktert med kondens mellom vindusglassene. Vinduet lot seg ikke åpne på enkelt vis.



Lufteventiler i åpningsvinduer til venstre i stue.



Baderomsvindu: Åpningsvindu med lufteventil.



Skråtakvinduer på loft.

TG 3 Vinduer - 2

Vinduer i kjeller, utleie.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu, utleie: Råteskader i karm (vindu nærmest kjøkken).



Vindu, utleie sovealkove: Råteskader i vinduskarm.

TG 2 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt og utenpåliggende sprosser.
Skyvedør med heldekkende, isolert glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

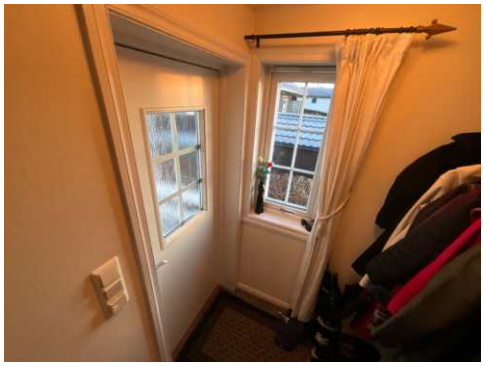
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Ytterdør, utside.



Ytterdør. Innside.



Skyvedør med utgang fra spisestue til terrasse.
Trapp fra repos ved skyvedør til terrasse.



Skyvedør sett fra trapp.

TG 2 Dører - 2

Kjellerdør med profiler, glassfelt og utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råteskade i området rundt dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte råteskadet trevirke.



Kjellerdør.



Råteskadet terskel/ list nede langs dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse, 50,53 m², fra stue. Utvendig tilkomst via port.
Stående luftet trekledning.
Repos, 3,32 m², ved skyvedør.
Dobbel stikkontakt på vegg ved terrassedør.
Terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes.

Tilstandsrapport





Kl. 09.35.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrassedekke og underside terrasse.
Stedvise råteskader på i terrassebord/ dekke.
Stedvis begynnende dårlig trevirke underside (bjelkelag/ støtter.
Rekkverk: 91,5 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis dårlig trevirke/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte trevirke med råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stedvise råteskader på terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper bygget i trevirke ved hovedinngang og fra stue til terrasse.
Betongtrapp ned til kjeller/ utleie.
Det er ikke montert håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikme montert håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å montere håndløper i trapp ned til kjeller.



Trapp fra repos ved skyvedør, stue, til terrasse.

Tilstandsrapport



Trapp fra terrasse til repos ved stue.



Trapp ved hovedinngang.



Trapp ned til kjeller/ utleie.

.

Andre utvendige forhold

Uisolert, separat bodhus, 5,31 m² med saltakkonstruksjon (sperretak) med ikke bærende undertak (sutakplater), hvor yttertaket er tekket med betongtakstein. Stående trekledning. Tregulv inne i boden. Labankdører. Godt takutstikk. Platting/ terrasse ved boden.
Det er montert takrennekroker, men ikke takrenne/ nedløp.
Anbefales å montere takrenne/ nedløp.
Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes.







INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Tilstandsrapport

Hovedetasje: Platevegger belagt med strie.
Parkett på gulv.
Platehiimlinger ned tradisjonell belysning.

Loft: Parkett på gulv. Malte platevegger. Malte skråhimlinger og horisontale himlinger.

Underetasje hoveddel: keramiske fliser i gang
Heldekkende teppe på soverom. Belegg i bod.
Malte platehimlinger. Panelt himling i bod.

Utleie: Fliser i gang (varmekabler under fliser)teppe i alkove, og det meste av stue/ kjøkken.
Laminat ved kjøkkenbenk.
Malte platevegger, malte platehimlinger.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

Gulv mot grunn; betong.
Utleiedel: forhøyet fra gang, ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca. 20 mm gjennom gang, hovedetasje.
15 mm gjennom stue.

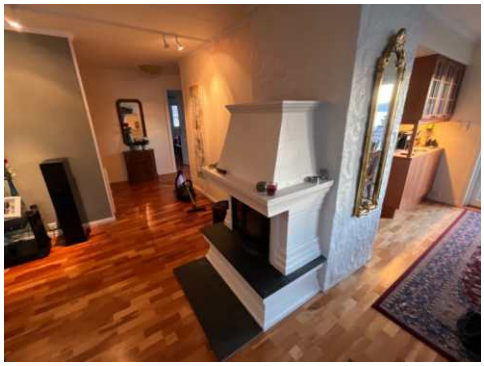
Loft: Ca 20 mm gjennom soverom og loftstue.
Ca 15 innover og målt over 2 meter på soverom.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Innebygget vedfyrt lukket peisinnsats/ peisovn.





TG 2 Pipe og ildsted - 2

Feieluke på loft.

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 loft. Soilrør (lufting av avløp) til høyre.
Det er ikke montert iildfast plate under feieluke.

Tilstandsrapport



Skapdør er løs/ ikke montert

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble gjennomført 2 stk. hulltakinger i kjelleretasje, en i utleiedel (stue) og 1 i soverom (hoveddel). Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målinger.



Hulltaking i stue, utleie (rom under terreng).
Det ble ikke registrert fukt ved måling.



Hulltaking på soverom i kjeller, hoveddel.
Det ble ikke registrert fukt ved måling

Innvendige trapper

Malte tretrapper mellom etasjene.



Trapp fra hovedetasje til underetasje.



Trapp fra hovedetasje til loft.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen av dørene tar i karm.

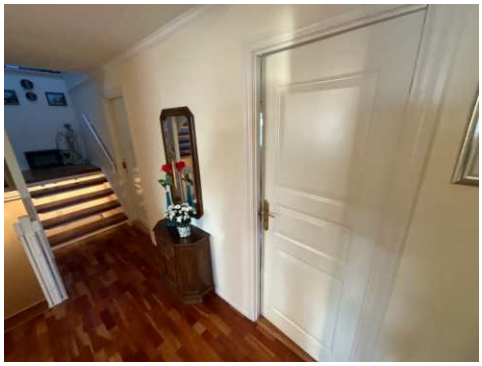
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dører.



Tofløyet dør mellom entré og gang.

Tilstandsrapport



Dør til soverom (nærmest) og dør til bad.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter og ventilasjonsavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er ca. 26 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varme i gulv på deler av baderomsgulvet, f.eks. ved vasker.
Ikke varme i gulv på store deler av gulvet.
Noe motfall (3-4 mm) fra vasker til dusjkabinett.
Badeeromsgulvet er ellers bygget med flatt gulv.
8,5 cm opp til dørterskel fra flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Gulvet kan virke noe underdimensjonert, ref. noe gynging ved lette hopp.
Imidlertid er badet 26 år, uten at det har vært komplikasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved oppgradering av badet, er det viktig å huske på å dimensjonere gulvet/ bjelkelaget i badets området.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke tilkomst til gulvsluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dobbel håndvask, underskap, 2 speil med belysning og stikkontaktuttak over hvert speil.
Vegghengt wc (det er ikke montert drenshull under wc som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne).
Dusjkabinett.
Åpningsvindu med lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Krakelering i vasker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.
Krakelering er av estetisk karakter.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling over dusjkabinett.
Avtrekk over vegghengt wc.
Tilluft gjennom lufteventil i vindu

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ref. hulltaking: Det ble valgt å ikke borre hull fra tilstøtende rom (soverom) grunnet synlig elektrisk rør nede i hjørnet i skap (i området hvor det var aktuelt å bore.
Det ble istedet målt med fuktmåler direkte på veggen som tilstøter bad/ dusjsone. Det ble ikke registrert fuktutslag ved måling.

KJELLER (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte platevegger. Malt platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men vaskerommet er over 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.

KJELLER (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Oppbrett ved dør (ca. 30 mm).
Ca. 27 mm fall fra dør til slukrist.
Falll fra vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig klemt belegg.
Fikk ikke løsnet tilstrekkelig på slukrist for å sette tilstandsgrad.
Dette har sammenheng med rør i sluket.



Plastsluk under skyllekum på vaskerom.

KJELLER (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål. Laminerte brettebenker/ benkeplater.
Vaskemaskin, varmtvannstank.
Åpningsvindu.

KJELLER (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk i vegg.

KJELLER (HOVEDDEL) > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant tilkomst da nærhet til slukområdet vender mot nabo.

KJELLER UTLEIE) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Sokkelflis nederst langs vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er av eldre dato og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.

KJELLER UTLEIE) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.10 cm flisoppbrett ved dør.
Ca. 5 mm fall til kabinett (måleavstand ca. 60 cm.
Svakt fall fra vask til kabinett. Flatt/ svakt fall fra wc til dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Noe bom/ hulromslyd, riss i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.



Riss i gulvfliser.

KJELLER UTLEIE) > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Ikke tilkomst til sluk grunnet installasjon/ dusjkabinett.

KJELLER UTLEIE) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap og sideskap. Speil og belysning over vask.
Gulvmontert wc, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER UTLEIE) > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk (Elicent) oppe på vegg ved speil over vask.
Tilluft under dør.
Avtrekk slås på/ ved dusjkabinett.

KJELLER UTLEIE) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble gjennomført fra gangside i området som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.





KJELLER UTLEIE) > VASKEROM (TILKOMST FRA FELLESGANG)

TG 2 Overflater vegger og himling

Murvegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER UTLEIE) > VASKEROM (TILKOMST FRA FELLESGANG)

Overflater Gulv

Malt betonggulv.
Ca. 20 mm fall fta dør til vaskemaskin (måleavstand ca. 65 cm.).
Ca. 70 mm betongkant ved dør opp til betongen begynner å skrå.
Keramiske gulvfliser. Varmekabler i gulv.
15 mm. fall fra toppflis ved dørterskel til midt på slukrist.

KJELLER UTLEIE) > VASKEROM (TILKOMST FRA FELLESGANG)

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under/ ved vaskemaskin. Ikke tilstrekkelig tilkomst for inspeksjon.



Sluk under/ ved vaskemaskin.

KJELLER UTLEIE) > VASKEROM (TILKOMST FRA FELLESGANG)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskemaskin, beholder for sentralstøvsuger. Hylleinnredning.
Åpningsvindu.
Synlig rørføring langs vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER UTLEIE) > VASKEROM (TILKOMST FRA FELLESGANG)

TG 3 Ventilasjon

Vaskerommet er ikke ventilert annet ved å åpne vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales å kjerneborre hull i vegg eller sette inn vindu med lufteventil-

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER UTLEIE) > VASKEROM (TILKOMST FRA FELLESGANG)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet at vaskerommet har betongvegger.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Åpen løsning mot spisestue.
Åpning mot gang.
Underskap/ med og uten høyskap.
Laminerte benkeplater. Keramiske fliser over benkeplate ved stekeovn/ platetopp.
Dobbel stålkum, kjøleskap (fryseboks i kjeller), stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.
Åpningsvindu med lufteventil (vindu lot seg ikke åpne på enkelt vis).
Vinduet er punktert. Se nærmere beskrivelse av vinduet under punktet «vinduer).
Parkett på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning og røykvarsler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut i det fri.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.





KJELLER UTLEIE) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning mot stue, montert i 2018. Kjøkkeninnredning med underskap, benkeplate, stålkum, 2 keramiske kokeplater, liten stekeovn, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales å montere komfyrvakt.

KJELLER UTLEIE) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfilter.
Tilfredsstillende avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport



Kullfilter, utleiede. Avtrekk fungerte ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og kobberrør med plastkappe,
Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap montert i vegg på vaskerom.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring

Vurdering av avvik:

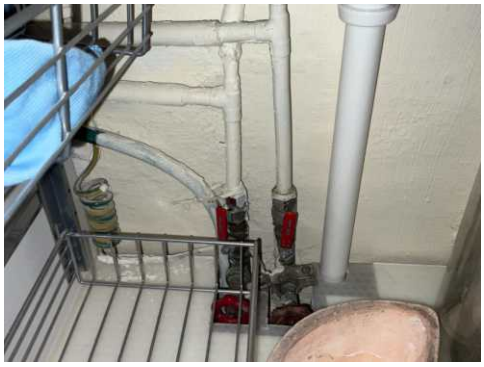
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg under kjøkkenvask: Kobberrør.



Røropplegg under skyllekum på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

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



Hovedetasje: Røropplegg under kjøkkenvask.



Hovedetasje: Røropplegg under håndvask bad til venstre.



Hovedetasje: Røropplegg under håndvask bad til høyre.

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenvask, utleie.

TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør av metall og plast.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

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



Røropplegg under håndvask, bad (utleie).

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Loft, soverom: luftimg i vindu og gjennom vegg (tettet med papir, ref. luke i vegg grunnet støy ved vind).

TG 2 Varmtvannstank

CTC ferroterm varmtvannstank, montert på vaskerom i kjeller (hoveddel).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men skader/ lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre varmtvannstanker.



Varmtvannstank montert på vaskerom,
CTC ferroterm varmtvannstank, ca. 200 liter.





Gamle fuktmerker oppe på tanken. Det var ikke tegn til aktiv fukt rundt tanken.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap montert i gang i kjelleretasje.
Automatsikringer. Strømmåler i skapet.
Det er ikke montert kursfortegnelse.
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.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Se også punktet «rom under terreng». Det ble gjennomført 2 stk. hulltakinger i rom under terreng. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved disse målingene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Mur/ pusset lecagrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag, men grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.



Grunnmur ved hovedinngang.

Tilstandsrapport



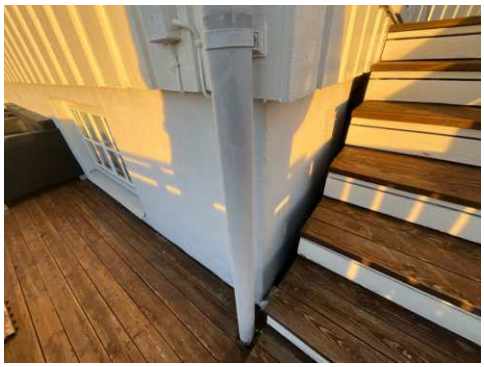
Grunnmur/ trapp ved hovedinngang; pusset lecagrunnmur



Grunnmur ved trapp ned til hybel.



Riss i puss/ grunnmur ved hovedinngang.



Grunnmur mot underetasje sett fra terrasse ved trapp. Lufteluke i vegg til høyre.



Grunnmur ved inngang til hybel/kjeller.

Grunnmur og fundamenter - 2

Bilder.



Sluk ved inngang til hybel.

TG 2 Forstøtningsmurer

Murte forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Kupert terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

I leiligheten er det registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll.

Det er ikke montert håndløper i kjellertrapp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Separat bodhus oppført i trevirke.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

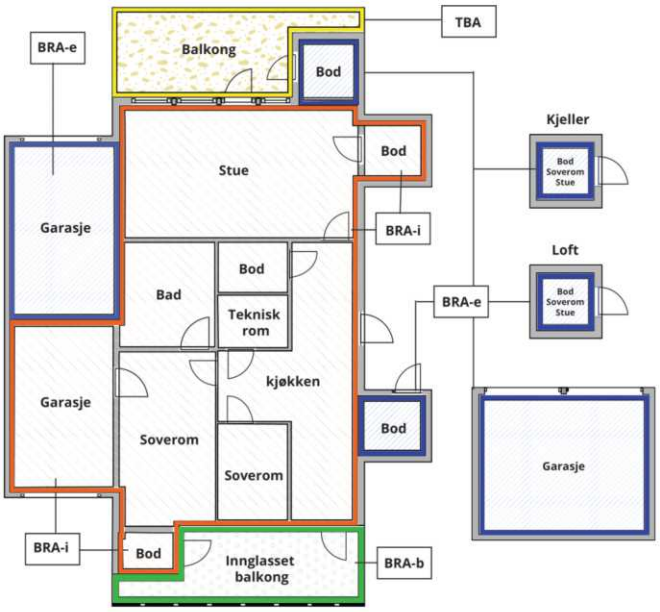
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	88			88	54
Loft	19			19	
Kjeller (hoveddel)	45			45	
Kjeller Utleie)	35			35	
SUM	**187**				**54**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré, gang (inkl. trappeløp), kjøkken, stue, soverom, bad		
Loft	Loftstue, soverom		
Kjeller (hoveddel)	Gang (inkl. trappeløp), vaskerom, gang 2, soverom, bod		
Kjeller Utleie)	Gang, bad, stue/kjøkken, alkove, vaskerom (tilkomst fra fellesgang)		

Kommentar

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

Terrasse: 50,53
Repos: 3,32 (ved terrassedør/ trapp)

Hovedetasje

Entré: 3,43

Gang: 12,42:(inkl. trappeløp)

Kjøkken: 9,82

Stue: 32,82

Soverom: 16,24

Bad: 9,59

Loft

Loftstue: 10,93 (inkl. trappeløp)

Soverom: 8,30

Kjeller, hoveddel

Gang: 6,05 (inkl. trappeløp)

Vaskerom: 4,67

Gang 2: 11,67

Soverom: 9,87

Bod: 6,16

Kjeller, utleie

Gang: 3,03

Bad: 4,05

Stue/kjøkken: 12,66

Sovealkove: 7,74

Vaskerom: 4,67 (tilkomst fra fellesgang)

Bod: 5,31(separat bodhus)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Separat bodhus, 5,31 m².

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)**
Tomannsbolig	181	6
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Merete Klausen Mellingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	711		0	356.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandvegen 11 B

Hjemmelshaver

Mellingen Merete Klausen, Mellingen Odd Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God og sentral beliggenhet i Knarvik, Alver kommune, 28,1 km. nord for Bergen sentrum (togstasjonen).
Barnehage, barne- og ungdomsskole og flerbrukshallen Alverhallen i området.
Forøvrig er det Knarvik som huser administrasjonssenteret og AMFI Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området, Knarvik.
44,4 km. til Bergen Lufthavn (BGO), Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Lett kupert tomt, 356,90 m².
4 trappetrinn fra strandvegen og opp til gruset gangvei og videre til hovedinngang. Gruset gangvei leder videre til Strandvegen.
Plenpartier, beplantninger, hekker.
Bodus på tomten.

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 eier	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon på befaringen.	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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.
195260026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Isabella Leiva Mellingen	Marita Delores Leiva Mellingen

Selger 3 navn	Selger 4 navn
Kenneth Mellingen	Merete Klausen Mellingen

Gateadresse
Strandvegen 11B

Poststed	Postnr
ISDALSTØ	5914

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 55738

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 195260026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i dusjsone. Fikset og satt inn dusjkabinett

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fukt i dusjsone. Fikset og satt inn dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt på plass ny membran

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260026

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi leier ut et rom i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 195260026

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: 195260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isabella Mellingen	59bf5b03735bee5274562e3f79ce86b749ac3200	18.03.2026 15:56:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Mellingen	87aaa3faf0156a6470a42b285ff948c3b5cf2274	18.03.2026 15:08:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Mellingen	cf9b1a349667c8e8c973765d92b1586e65dd873a	18.03.2026 21:18:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Klausen Mellingen	3fba7ef943d0447eeafbd1adfe56a8128776baac	18.03.2026 14:34:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260026

- 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 **Strandvegen 11B, 5914 ISDALSTØ**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272117**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176320923**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **711**
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 **1970**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **272,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 123 kWh**

Strandvegen 11B, 5914 ISDALSTØ

Detaljering

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

Strandvegen 11B, 5914 ISDALSTØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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
Adresse Rådhuset, 5914
Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 188 **Bruksnr.:** 711
Adresse: Strandvegen 11B, 5914 ISDALSTØ
Referanse: 195260026

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	1263-196701 Felt B
Reguleringsføremål	Bustad

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen:Ikke kjent

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Det er varsla oppstart om oppheving av gjeldande reguleringsplan, Felt B.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Gbnr 188/157
og 188/711

Herr Knut Anker Börhaug,

5100 Isdalstö.

Etter besiktigelse foretatt den 3. april 1970 gis herved midlertidig brukstillatelse av 2 - mannsbustad på eiendommen gnr. 188, bnr. 157/158 i Lindås.

Merknader: Gjenstående arbeid:

1. Delvis utvendig planering.
2. Rekkverk på utvendige hovudtrapper.
3. Dekke m/inspeksjonsluke over utvendig oljetank.
4. Utvendig trapp ved altandör.
5. Sinklist på altan må loddast i skjöytane.
6. Det må tettast mellom ventil og avtrekkskanal på bad.
7. Jernplate på golv under feieluke på loft.
8. Rekkverk rundt trappeopning på loft.
9. Trapperekkverk på loftstrapp og kjellartrapp.
10. Murvegg i kjellarrom må pussast heilt opp under tak.
11. Lakking xx, eventuelt maling av tak i vaskerom.
12. Avtrekk over tak frå vaskerom (eventuelt vifte).
13. Gren frå avlöpsrör må tettast i kjellar.
14. Utvendig maling av huset.

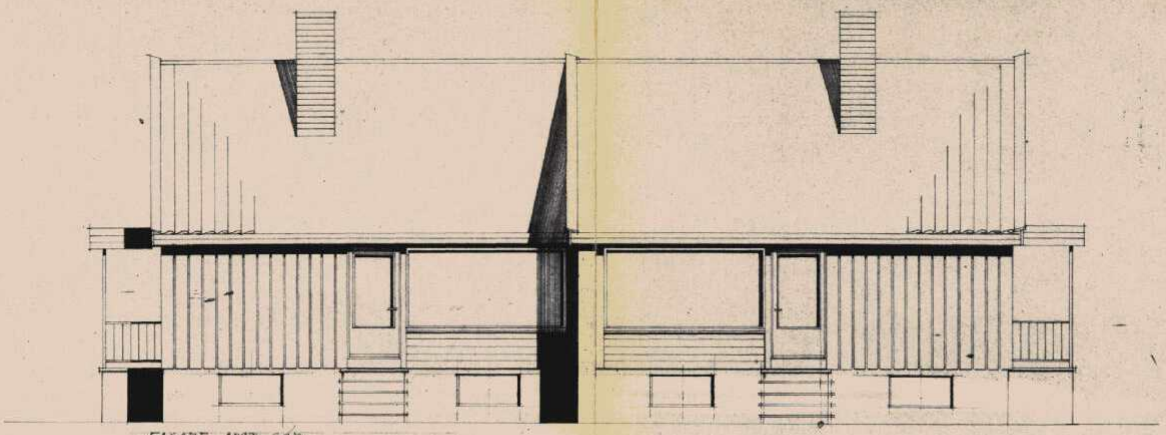
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.4. 1971.

Isdalstö, den 14.4.1970.

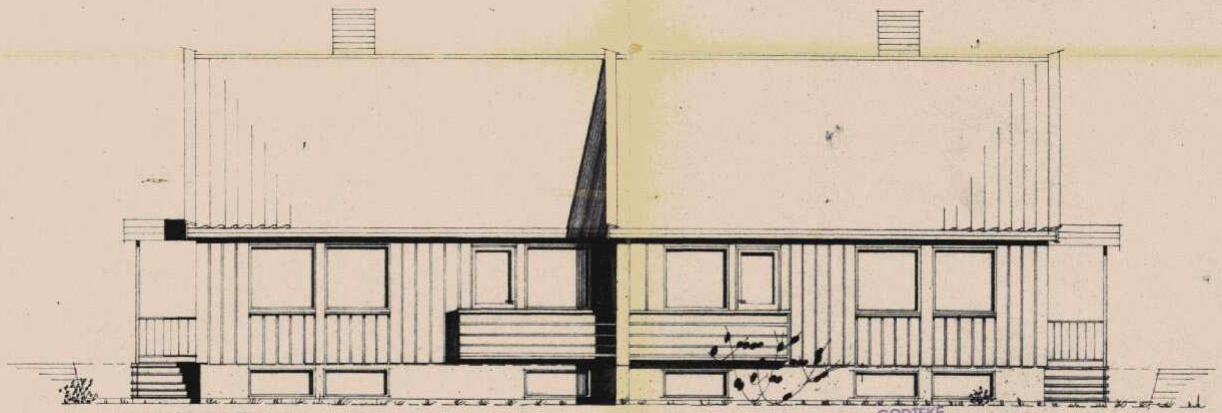
Bjarne Nyhammer

Byggekontrolløren i Lindås

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

LINDÅS KOMMUNE
KOMMUNE-
INGENIØRKONTORET
Dato 16.10.68
Arkiv nr. 188-

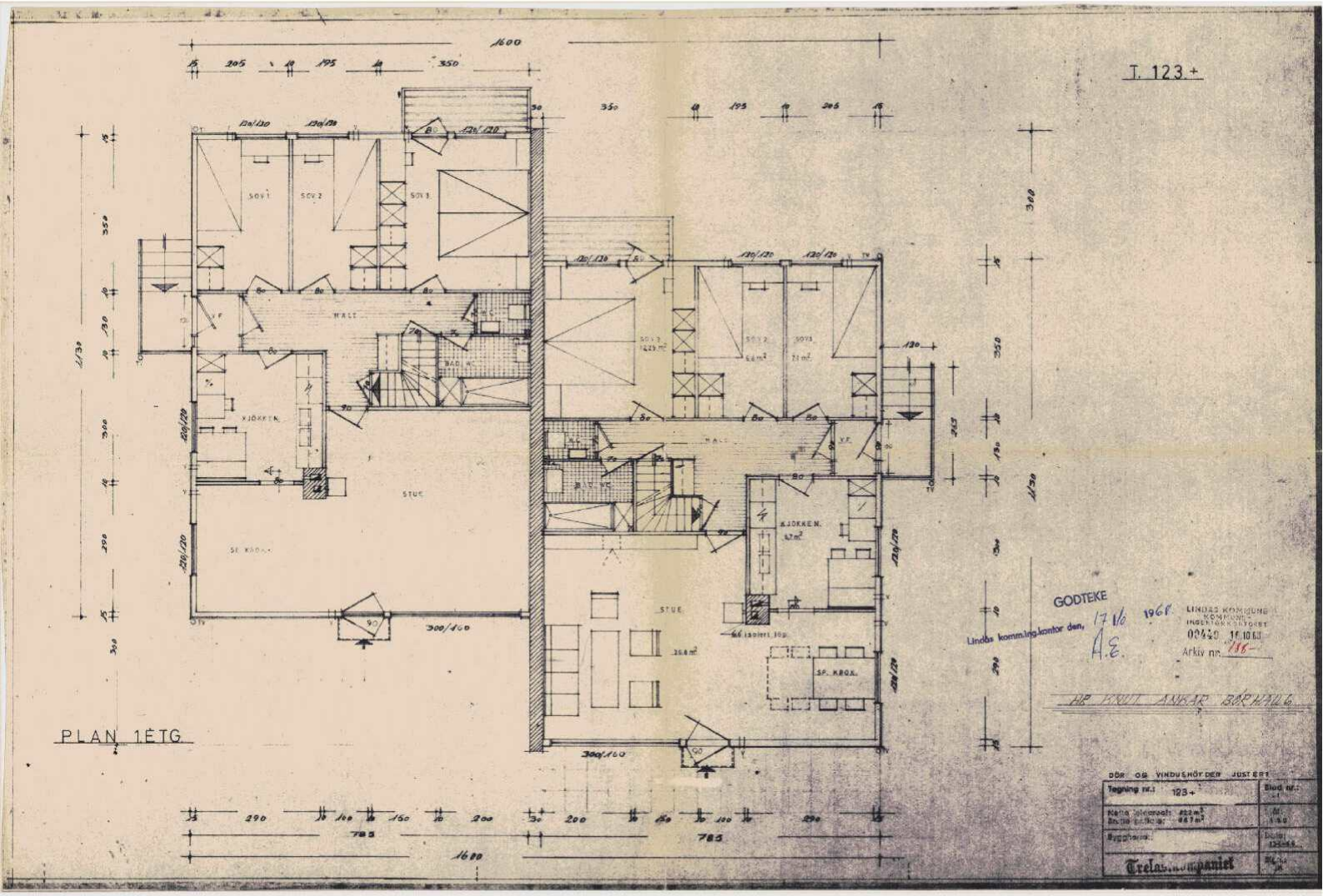
GODTEKE
Lindås kommune, bygnkt. den 17.10.1968.
AE.
HR. KNUT ANDER BØRHAUG

DØR OG VINDUSHØYDER JUSTERT

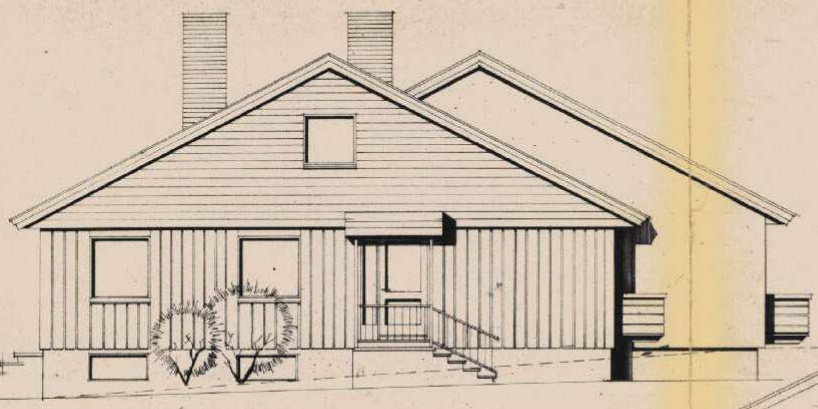
THUS NR. 123 +

BLAD NR.	4
MÅL	1:50
DATO	21-8-67
KONTR.	
TEGN.	JH
KONTR.	HH

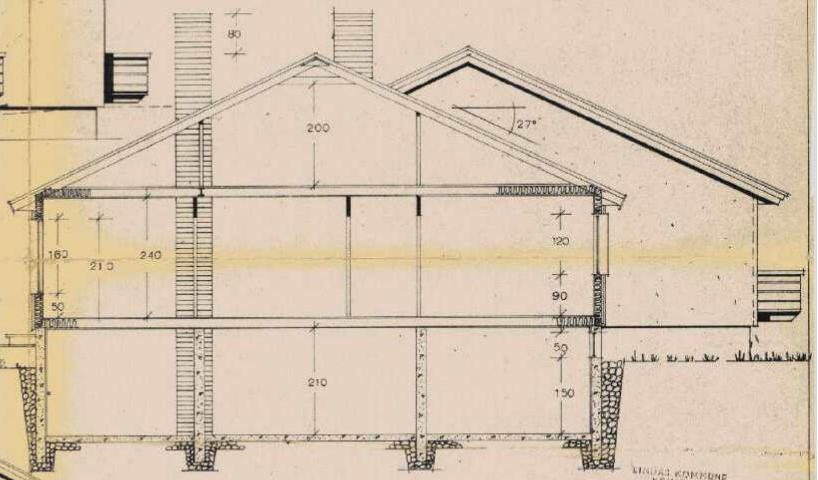
0 50 100 Plotbt i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S



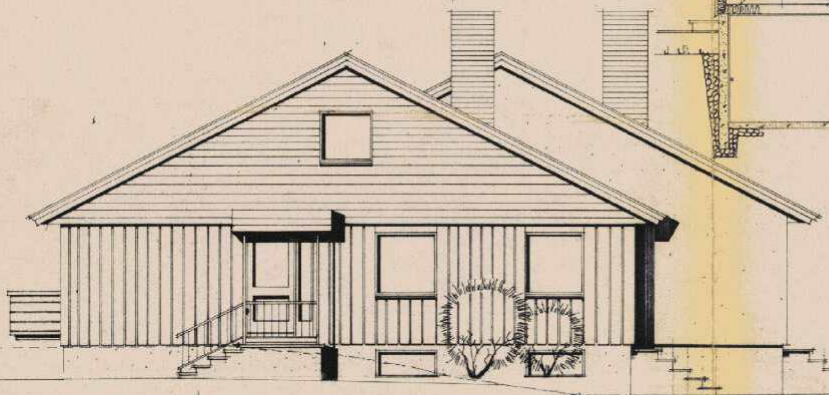
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST



SNITT



FASADE MOT VEST

GODTEKE

Lindås kommunes kontor den 17/6 1968.

LINDÅS KOMMUNE
BYGNINGS-
INSPEKTØRKONTORET
Innkom 10.10.68
Arkiv nr. 118-

HR. KNUT ANKER BØRHAUG

DØR OG VINDUSHØYDER JUSTERT

T HUS NR. 123 +

BLAD NR.	3
MÅL	1:50
DATO	21-8-67
RETTET	
TEGN.	HH

Dansk Scanning A/S

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:
Strandvegen 11B, 5914 Isdalstø
Gnr. 188, Bnr. 711, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260026

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.
