PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

SÆBØVEGEN 266

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Sæbøvegen 266, 5938 SÆBØVÅGEN

ALVER kommune

gnr. 488, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 21.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1602 **Eiendomsverdi ref nr:** KD2683

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

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

Enebolig over 2 plan.

Normalt god standard på overflater og innredning.

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

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.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Stigetrinn mot pipe.
Snøfangere ved inngangsparti, forøvrig er det ikke montert snøfangere.
Liggende, dobbelfalset trekledning.

Ikke tilkomst til innvendig takkonstruksjon grunnet panel på vegger og i himling.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Både åpningsvinduer og fastkarmer.
Åpner og lukker fint.
Ytterdør i trevirke med vertikale glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Digital dørlås.
Utgang til terrasse, 39,94, fra stue.
Terrassebord som dekke.
Liggende, luftet spilerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Malte platevegger.
Smartpanel på vegger.
Malte platehimlinger med lysspotter og tradisjonell belysning.
Varme i gulv hovedetasje: stue/ kjøkken, vindfang (entré), gang/ hall, vaskerom og bad.
Varme i gulv på bad, andre etasje.

Gulv mot grunn: Betongdekke.

Loft
Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Vedfyrt ovn i stue.
Malt tretrapp med filt i trinnene.
Profilerte, formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegger.
Panelt skråhimling/ skråvegg. Horisontal himling med tradisjonell belysning.
Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
Ca 25 mm. fall fra dør til midt på slukrist.
Plastsluk og synlig klemring.
Håndvask med underskap, speilbelysning over vask, vegghengt wc.
Vendbare dusjdører i glass.
Vindu i vegg og Velux skråtakvindu i skråhimling.
Dobbel stikkontakt ved speil.
Balansert ventilasjonsavtrekk.
Avtrekk ok.
Tilluftsventil og tilluft under dør.
Hulltaking ble gjennomført i soveromsvegg som tilstøter bad/ dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Vaskerom
Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning,
Keramiske fliser på gulv med oppbrett langs vegger.
Varme i gulv ok.
Ca. 20 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Stedvis hulromslyd under fliser, f.eks. rundt sluk. Keramiske fliser sitter godt, og det var ikke tegn til oppsprekking i fuger, befaringsdagen.

Plastsluk og synlig klemring.
Vaskemaskin, tørketrommel, skyllekum i stål, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap. Hyller på vegg, sikringsskap.
Dobbel og enkel stikkontakt.

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet annet våtrom og yttervegg.

Bad
Keramiske fliser på vegger.
Smartpanel i himling med lysspotter.
Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
Ca. 20 mm fall fra dør til midt på slukrist. Flate gulvpartier.
Noe motall fra wc til dør (ca. 5 mm).
Plastsluk og synlig klemring.
Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask, vegghengt wc, vendbare dusjdører i glass.
Åpningsvindu.
Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet yttervegger og annet våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater.
Dobbel kjøkkenvask.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp er tapet, men virker), kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.

Laminat på gulv.
Smartpanel i himling med lysspotter.

Normal bruksslitasje på kjøkken.

Mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap/ fordelerskap montert på vaskerom.
Drenshull nede langs vegg.
Vannuttak ved hovedinngang.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjon i boligen.
Panasonic varmepumpe i trappeløp, fra 2020.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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

Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2011.
Sikringsskap på vaskerom.
Automasikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen. Det er ikke strøm i garasjen, men det er lagt opp rør fra hus til garasje (kurs 19).
Strømmåler i sikringsskapet.
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 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.
Aktuell bolig har ikke kjelleretasje, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere kan ha.
Grunnmur i betong uten kjeller innebærer en konstruksjon med god oversikt og normalt lavere risiko for skjulte fuktrelaterte skader enn tilsvarende bygg med kjeller, forutsatt tilfredsstillende drenering og terrengfall.

Flat, planert tomt. Ingen tegn til setninger/fukt. Forhold vurderes som normale for bolig oppført uten kjeller, basert på visuell kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

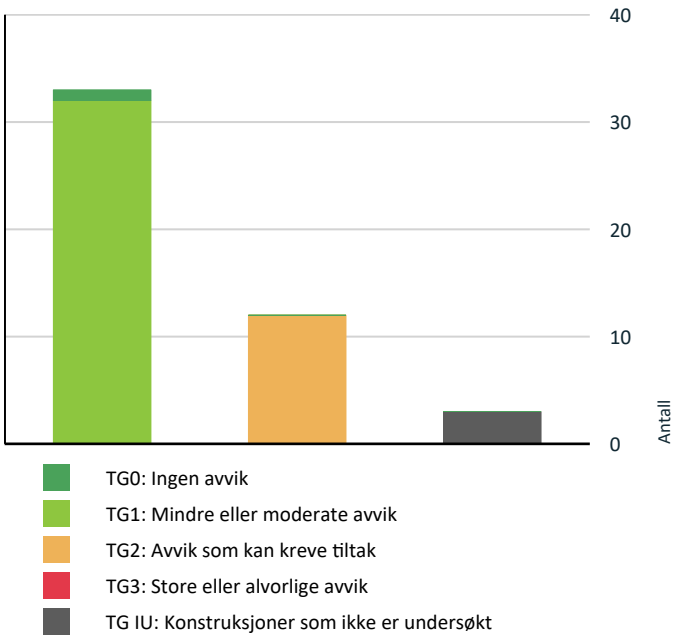
Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag - 1** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv - 1** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv - 1** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 1** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med betongtakstein.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.
Stigetrinn mot pipe.
Snøfangere ved inngangsparti, forøvrig er det ikke montert snøfangere.



TG 2 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse
Snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert snøfangere over takflatene, annet enn ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerhet og redusere skadepotensial. Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras fra takflater. Slike ras kan utgjøre fare for personer, samt føre til skade på bygningsdeler, installasjoner og eiendom rundt bygget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende, dobbelfalset trekledning.







Lufting i raft. Det er ikke montert fluenetting i luftespalter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ikke tilkomst til innvendig takkonstruksjon grunnet panel på vegger og i himling.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Både åpningsvinduer og fastkarmer.
Åpner og lukker fint.



Kjøkkenvinduer.



Stuevinduer.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke med vertikale glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Digital dørlås.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

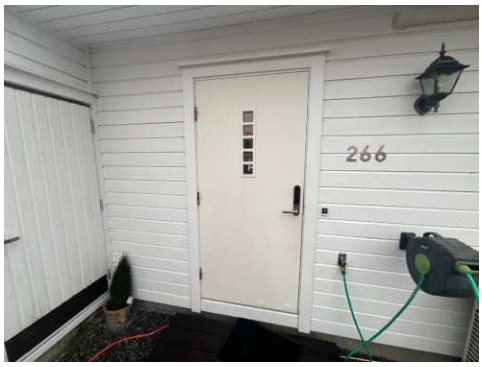
Svelling i dørblad, utside viser at det er trukket inn vann i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette kan påvirke funksjon, tetthet og levetid. Årsak bør kartlegges og tiltak vurderes som. f.eks skifte av dør.







TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass i trekarmer.
Døren har brystning.
Boddør i trevirke, montert i 2026.

Dørene åpner, lukker og låser fint.

Tilstandsrapport



Terrassedør.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse, 39,94, fra stue.
Terrassebord som dekke.
Liggende, luftet spilerekkverk.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv.
Malte platevegger.
Smartpanel på vegger.
Malte platehimlinger med lysspotter og tradisjonell belysning.
Varme i gulv hovedetasje: stue/ kjøkken, vindfang (entré), gang/ hall, vaskerom og bad.
Varme i gulv på bad, andre etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn: Betongdekke.

Loft
Etasjeskille utført som trebjelkelag.

Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

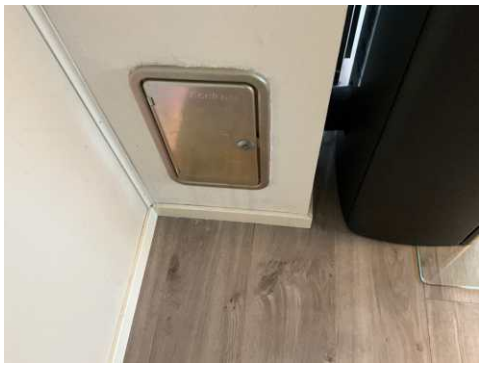
Feieluke ved ovn.

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.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med filt i trinnene.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

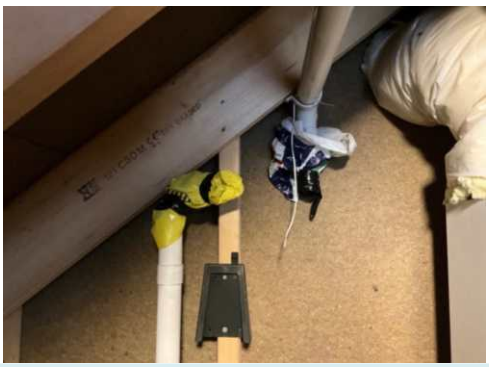
Profilerte, formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplegg for sentralstøvsuger, men det er ikke montert beholder.



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på vegger.
Panelt skråhimling/ skråvegg. Horisontal himling med tradisjonell belysning.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
Ca 25 mm. fall fra dør til midt på slukrist.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 1

Beskrivelse

Gulvfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fuger ved sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, særlig da området er utsatt for hyppig fuktbelastning. Badet er fra 2012 og nærmer seg en alder hvor slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes. Årsak til sprekkdannelse bør vurderes, og utbedring anbefales.

Skadede fuger bør utbedres ved å fjerne løse/mangelfulle fugemasser og legge nye, tette fuger. Det anbefales å kontrollere tettesjiktets tilstand rundt sluket. Dersom det foreligger tegn til underliggende skade eller lekkasje, må mer omfattende tiltak påregnes.
Fuktmåling i bunnsvill i vegg viste ikke tegn til forhøyede fuktverdier (se punktet tilliggende konstruksjoner).

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I utgangspunktet ingen tiltak med tanke på membran, da den skal vare vesentlig lengre, sett ut fra byggeår på badet.





Sprekker i fuger ved sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap, speilbelysning over vask, vegghengt wc.
Vendbare dusjdører i glass.
Vindu i vegg og Velux skråtakvindu i skråhimling.
Dobbel stikkontakt ved speil.

Årstall: 2012

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Avtrekk ok.
Tilluftsventil og tilluft under dør.

LOFT > BAD

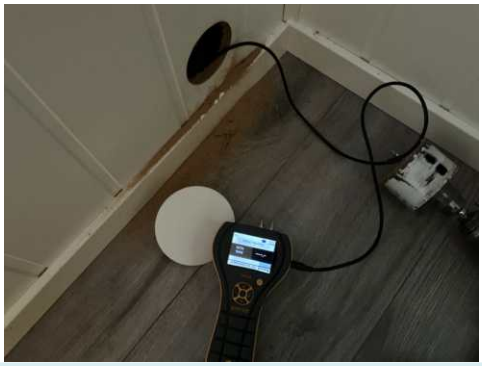
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning,

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med oppbrett langs vegger.
Varme i gulv ok.
Ca. 20 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Stedvis hulromslyd under fliser, f.eks. rundt sluk. Keramiske fliser sitter godt, og det var ikke tegn til oppsprekking i fuger, befaringsdagen.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluk og membran er fra byggeår (2012) og har en alder på rundt 14 år. Våtromskomponenter har begrenset levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt i tettesjikt og sluk med alderen. Forholdet vurderes som aldersbetinget slitasje uten påviste skader, men med behov for økt oppfølging.

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilstøtende områder, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Oppgradering/rehabilitering må påregnes på sikt.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin, tørketrommel, skyllekum i stål, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap. Hyller på vegg, sikringsskap.
Dobbel og enkel stikkontakt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet annet våtrom og yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Smartpanel i himling med lysspotter.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv ok.
Ca. 20 mm fall fra dør til midt på slukrist. Flate gulvpartier.
Noe motall fra wc til dør, ca. 5 mm. (Se eget punkt for tilstandsvurdering).

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 1

Beskrivelse

Keramiske fliser/ fuger.
Fallforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulromslyd under et par av flisene i dusjsonene.
Sprekker i fuger i dusjsone.
Noe motall fra wc til dør, ca. 5 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å refuge mellom keramiske fliser.
Badet fungerer med avvik, fall.
Viktig å huske på riktig fallforhold ved oppgradering av bad, frem i tid.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig klemring.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i fuger ved/ rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, særlig da området er utsatt for hyppig fuktbelastning. Badet er fra 2012 og nærmer seg en alder hvor slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes. Årsak til sprekkdannelse bør vurderes, og utbedring anbefales.

Skadede fuger bør utbedres ved å fjerne løse/mangelfulle fugemasser og legge nye, tette fuger. Det anbefales å kontrollere tettesjiktets tilstand rundt sluket. Dersom det foreligger tegn til underliggende skade eller lekkasje, må mer omfattende tiltak påregnes.
Fuktmåling i bunnsvill i vegg viste ikke tegn til forhøyede fuktverdier (se punktet tilliggende konstruksjoner).



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Nederste skuff under vask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skuffen er løs i fronten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å feste/ skifte front.



Nederste skuff erløs i fronten.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask, vegghengt wc, vendbare dusjdører i glass.
Åpningsvindu.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsavtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant tilkomst for hulltaking grunnet yttervegger og annet våtrom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

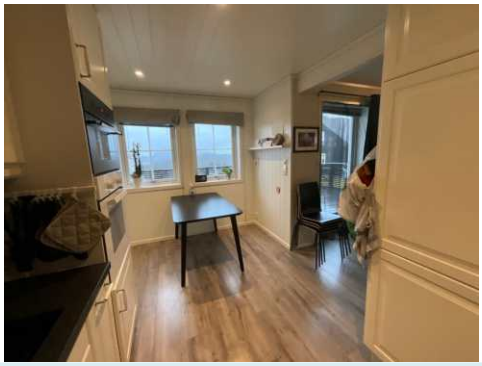
Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater.
Dobbel kjøkkenvask.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp er tapet, men virker), kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.

Laminat på gulv.
Smartpanel i himling med lysspotter.

Normal bruksslitasje på kjøkken.







HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Ok avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør).
Rørskap/ fordelerskap montert på vaskerom.
Drenshull nede langs vegg.
Vannuttak ved hovedinngang.

Tilstandsrapport



Vannuttak ved hovedinngang.



Rørskap/ fordelerskap: Plastrør (rør-i-rør).



Drenshull under rørskap som synliggjør eventuell lekkasje fra rørskapet

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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



Røropplegg under kjøkkenvask.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen.



Flexit balansert ventilasjonsaggregat

TG 2 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Inntak, balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsinntaket/ deksel fremstår med betydelig rustangrep og overflatekorrosjon. Rusten tyder på langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold/overflatebehandling. Det kan også være risiko for redusert levetid, svekket funksjon og mulig påvirkning på luftkvalitet dersom korrosjonen utvikler seg videre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rengjøring, rustbehandling og overflatebehandling / utskifting.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsinntak: På befaringen: Rust på deksel.



Balansert ventilasjonsinntak: Eier har skiftet deksel i etterkant av befaringen (eier har tatt bilde).

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Panasonic varmepumpe fra 2020, montert i trappeløp.
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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



Varmepumpeaggregat ved hovedinngang.
«Tak» over varmepumpeaggregat er med å beskytte aggregatet for vær og vind



Varmepumpe i trappeløp.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 198 liter fra 2011.

TG 2 Varmtvannstank - 1

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap på vaskerom.
Automasikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen. Det er ikke strøm i garasjen, men det er lagt opp rør fra hus til garasje (kurs 19).
Strømmåler i sikringsskapet.
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.





Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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.
Aktuell bolig har ikke kjelleretasje, og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere kan ha.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong uten kjeller innebærer en konstruksjon med god oversikt og normalt lavere risiko for skjulte fuktrelaterte skader enn tilsvarende bygg med kjeller, forutsatt tilfredsstillende drenering og terrengfall.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flat, planert tomt. Ingen tegn til setninger/fukt. Forhold vurderes som normale for bolig oppført uten kjeller, basert på visuell kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper i nederste del av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2021

Standard
Uisolert garasje med elektrisk garasjeport (skjøteledning fra huset, da det ikke er strøm i garasjen). Det er imidlertid lagt opp til strøm i garasjen.
Betongdekke.
Vegger er avsluttet med liggende, dobbelfalset trekledning.
Det er ikke montert musebånd i bunn av kledning eller fluenetting i raft (overganger vegger/ tak.
Saltakkonstruksjon hvor ytteraket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i metall.

Garasjen er ført opp ved egeninnsats.

Vedlikehold
Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Eksempel på vedlikehold kan være å skifte råteskadet dør til utvendig bod.

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

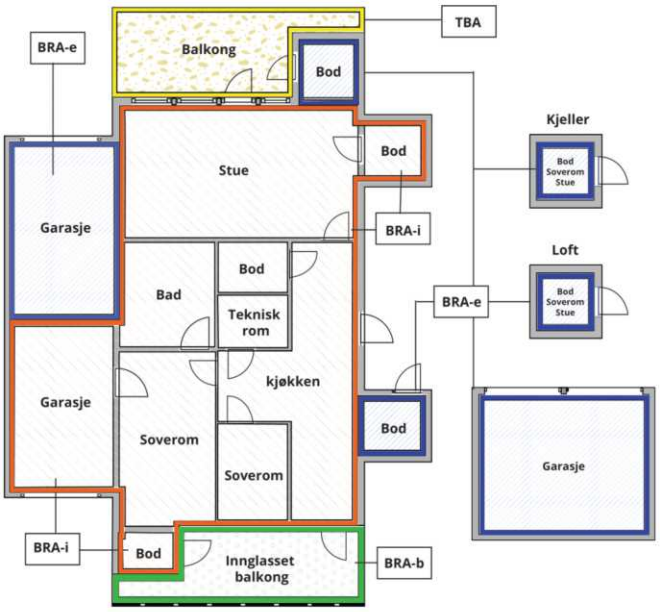
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	50			50	
Hovedetasje	95	4		99	40
SUM	**145**	**4**			**40**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, bad, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Entré, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Loft

Loftstue: 15,57
Bad: 7,79
Soverom: 9,38
Soverom 2: 14,74

Hovedetasje

Entré: 4,02
Gang: 6,90
Vaskerom: 3,50
Bad: 7,61
Soverom: 11,57
Soverom 2: 7,95
Soverom 3: 7,42
Stue/kjøkken: 43,11

Utvendig bod: 3,88

Terrasse: 39,94

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	145	4
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Bjørn Rune Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	488	96		0	640.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sæbøvegen 266

Hjemmelshaver
Andersen Bjørn Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Sæbø i Radøy, Alver kommune, 940,3 km. nord for Bergen sentrum (togstasjonen).

Kort vei til sjø, fjell, skog og mark.

Ca. 5 km. til barnehage, barneskole og matbutikk i Austmarka.
Via gangvei tar det ca. 20 minutter å gå.
10,1 km. til Radøy ungdomsskole på manger.

Manger senter har beliggenhet i kommunesenteret i Radøy kommune. På senteret/ i sentrumsområde finner man matbutikker, apotek, post i butikk, Vinmonopolet, bensinstasjon, frisør, bygdekino og Manger Folkehøgskole.

13,2 km. til Knarvik som huser administrasjonssenteret og Amfi Knarvik (et godt utbygget kjøpesenter). En god del næringslivsbedrifter er også lokalisert i området.

38,3 km. til Mongstad.
56,6 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Sameie på privat renseanlegg/ septik.

Om tomten

Flat tomt. Asfaltert ved/ rundt boligen. Terrasse i front av boligen.
Gode solforhold. Fellesområder utover tomten rundt boligen er organisert som et sameie med bord og benker, lekeplass, interne veier, grøntområder.
Sameie har privat renseanlegg/ septik, brøyting av vintervei,

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

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.
195260021

Selger 1 navn
Bjørn Rune Andersen

Gateadresse
Sæbøvegen 266

Poststed	Postnr
SÆBØVÅGEN	5938

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9171268

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i fuging rundt sluk i dusjer.

Document reference: 195260021

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett skjeggkre.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbil-lader.

Arbeid utført av: Nordhordland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 16A DEFA ladeboks

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huseier byttet dør til utebod i 2026.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasje og rekkverk på terrassen er bygd av huseier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260021

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

Beskrivelse: Takst utført av BergenHUS takst og byggteknikk,

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vert observert rotter på felles uteareal, tilbake i 2020. Ble satt ut rottegift av skadedyrbekjempere, har ikkje hørt om at det har blitt observert etter det.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260021

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: 195260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Rune Andersen	c6c3ef2bd7e9fd0903d92 3f6199101533eea3f4c	22.03.2026 20:26:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260021

- 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

Sæbøvegen 266

SKOLER

Sæbø skule (1-7 kl.) 85 elever, 5 klasser	4 min 4.4 km
Alversund skule (1-7 kl.) 309 elever, 19 klasser	9 min 8.6 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	11 min 9.8 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 364 elever, 26 klasser	14 min 11.9 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	14 min 11.9 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	17 min 12.8 km

SPORT

Solheimmyrane balløkke	4 min
Sæbø skule	21 min
MOVA Manger	11 min
Studio Nor Knarvik	18 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	17 min
Horisont	32 min
Apotek 1 Manger	10 min
Apotek 1 Knarvik	16 min
Radøy Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæbø Linje 320, 321, 326	4 min 0.3 km
Bergen Flesland	57 min

BARNEHAGER

Sæbø barnehage (0-5 år) 41 barn	4 min 4.4 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år) 20 barn	6 min 6.3 km
Alversund barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 9 km

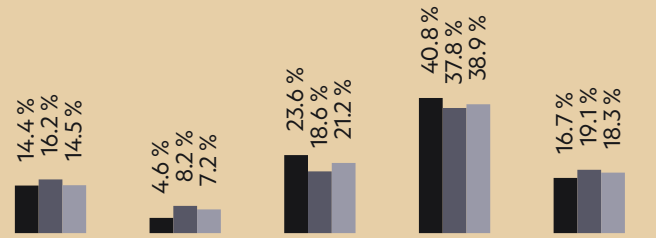
DAGLIGVARE

Bunnpris Austmarka	21 min
Kiwi Ikenberget	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

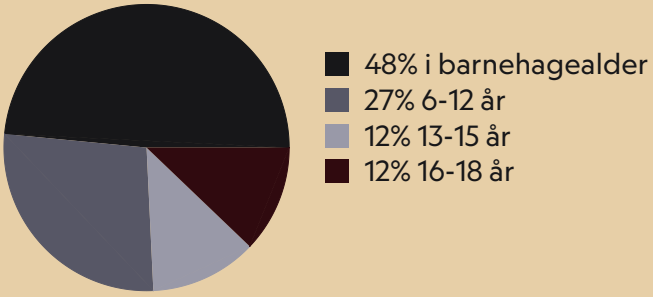
Bunnpris Austmarka	21 min
Kiwi Ikenberget	10 min

ALDERSFORDELING



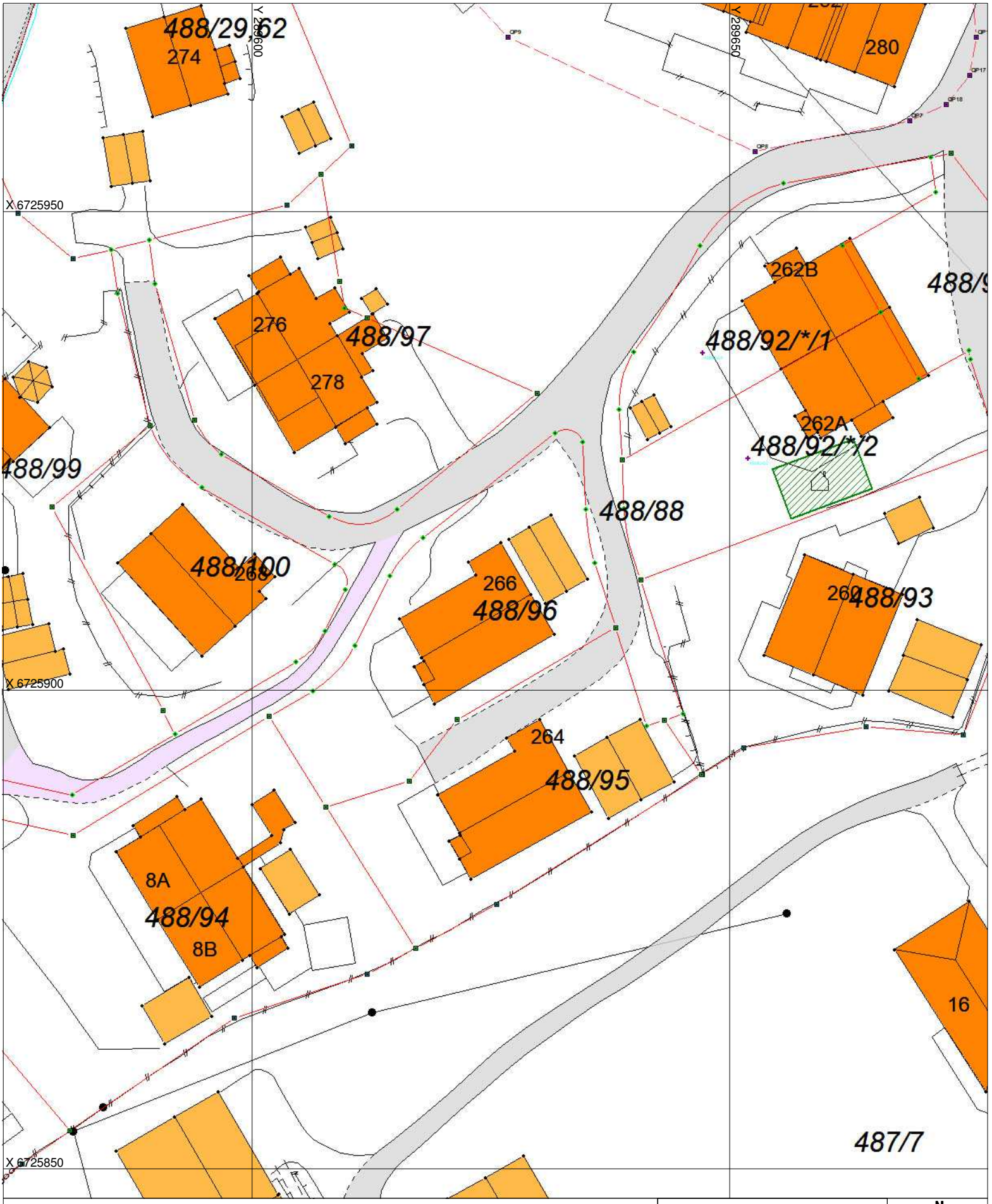
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sæbø-hole	174	93
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Arealføremål

- Bustader
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar
- LNFR-areal

Reguleringskart

Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 488/96

Målestokk: 1:500

Dato: 09.02.2026

UTM sone 32 EUREF89

N

Tilbake til bolig

Om boligen
Ventilasjon
Oppvarming
Valgfri detaljering
Visning og deling
6 **Oppsummering**

Oppsummering

Beregnet energimerke for boligen er vist under. Under sammendrag finnes en oppsummering av grunnlaget som er registret. Hvis du vil endre noe, kan du gå tilbake å gjøre endringer før energiattesten bekreftes og registreres på boligen.

Beregnet energimerke Ikke bekreftet



Målform

- Bokmål

Godta offentliggjøring av energiattest?

- Nei, jeg vil reservere meg mot offentliggjøring av energiattest og utvalgte data

HOPP TIL HOVEDINNHOLD

Informasjon om boligen

Oppvarming av boligen

Ventilasjon

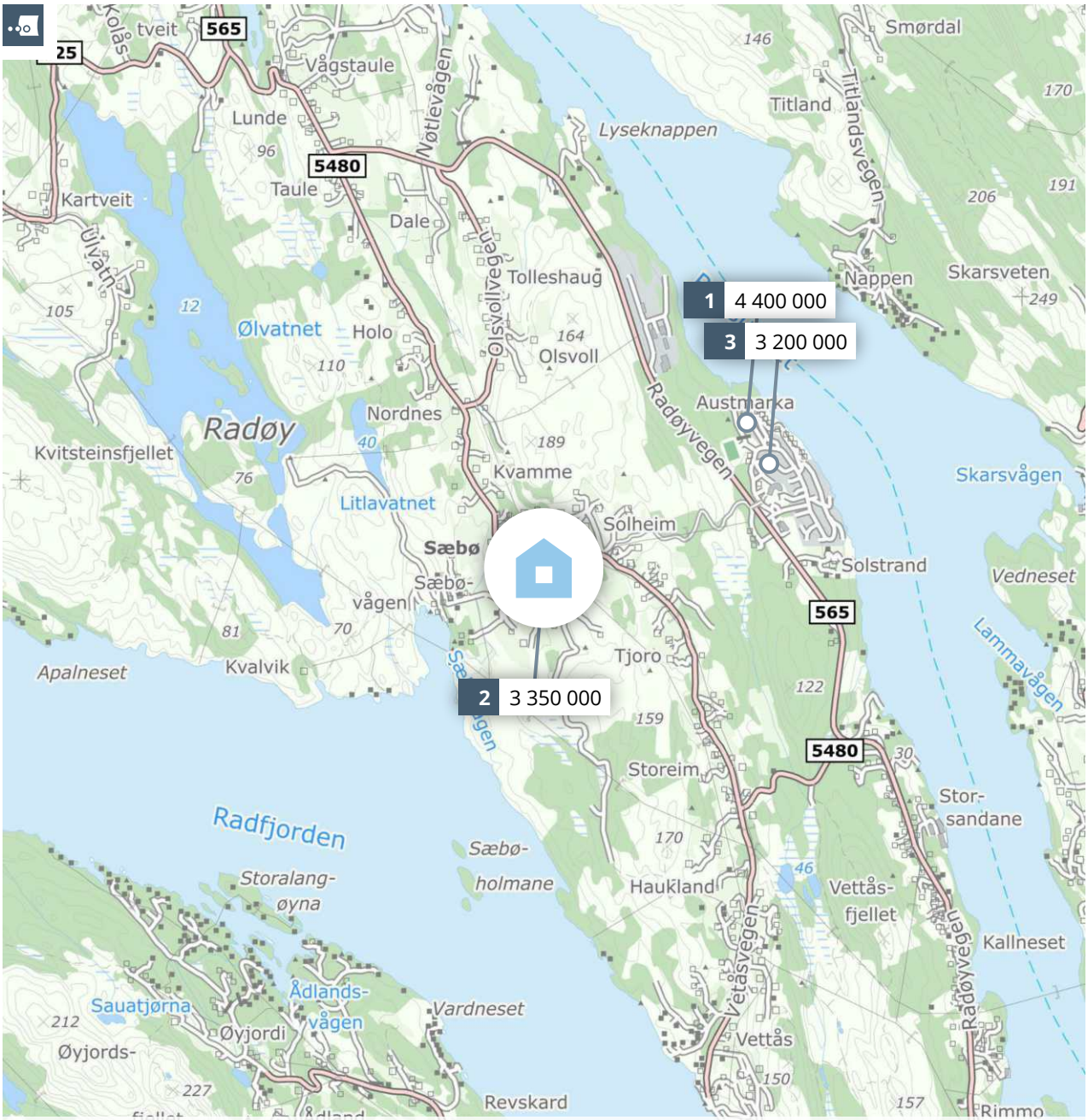
Forhåndsvisning

Forhåndsvisning av energiattest som PDF. Du kan fortsatt gå tilbake til tidligere steg for å gjøre endringer i energiattesten om du ønsker det.

Forhåndsvisning

Forrige

Bekreft energiattest



Meglers verdivurdering

SÆBØVEGEN 266

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 23.03.2026

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sæbøvegen 266, 5938 SÆBØVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 488 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS Sæbø-Hole

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	24 138
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	29 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						640 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austesundvegen 14				02.06.2025	3 890 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**36 066**
	122 m²	1997	1 021 m²	3 sov						
2	Sæbøvegen 264				24.06.2020	3 250 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**22 483**
	149 m²	2012	604 m²	5 sov						
3	Sjoleitet 3				12.06.2025	3 290 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**20 000**
	160 m²	1995	967 m²	3 sov						

Familievennlig og flott enebolig med garasje på Sæbø i Alver kommune. Eiendommen ligger landlig og pent til i et etablert og barnevennlig boligområde. Fra eiendommen kan man nyte gode solforhold fra morgen til kveld samt fantastisk utsikt over nærområdet og til sjø mot Holsnøy. I området finner man videre flotte turmuligheter, med kort vei til sjø, fjell, åser, skog og mark samt fiskemuligheter. Felles lekeplass i sameiet med dissestativ, sandkasse og bord og benker. Fra eiendommen er det gangavstand (ca. 20 min) til barnehage og barneskole i Austmarka hvor man også finner dagligvarebutikk. Det går også skolebuss hele veien. Ungdomsskole finner man på Manger ca. 10 min. kjøretur unna. Her finner man også ytterligere servicetilbud. Til regionsentrumet Knarvik med AMFI senter tar det ca. 15 min.

Boligen ble oppført i 2012 og holder gjennomgående normal god standard samt at den føles moderne. Garasje ble oppført i 2021. Av kvaliteter nevnes:

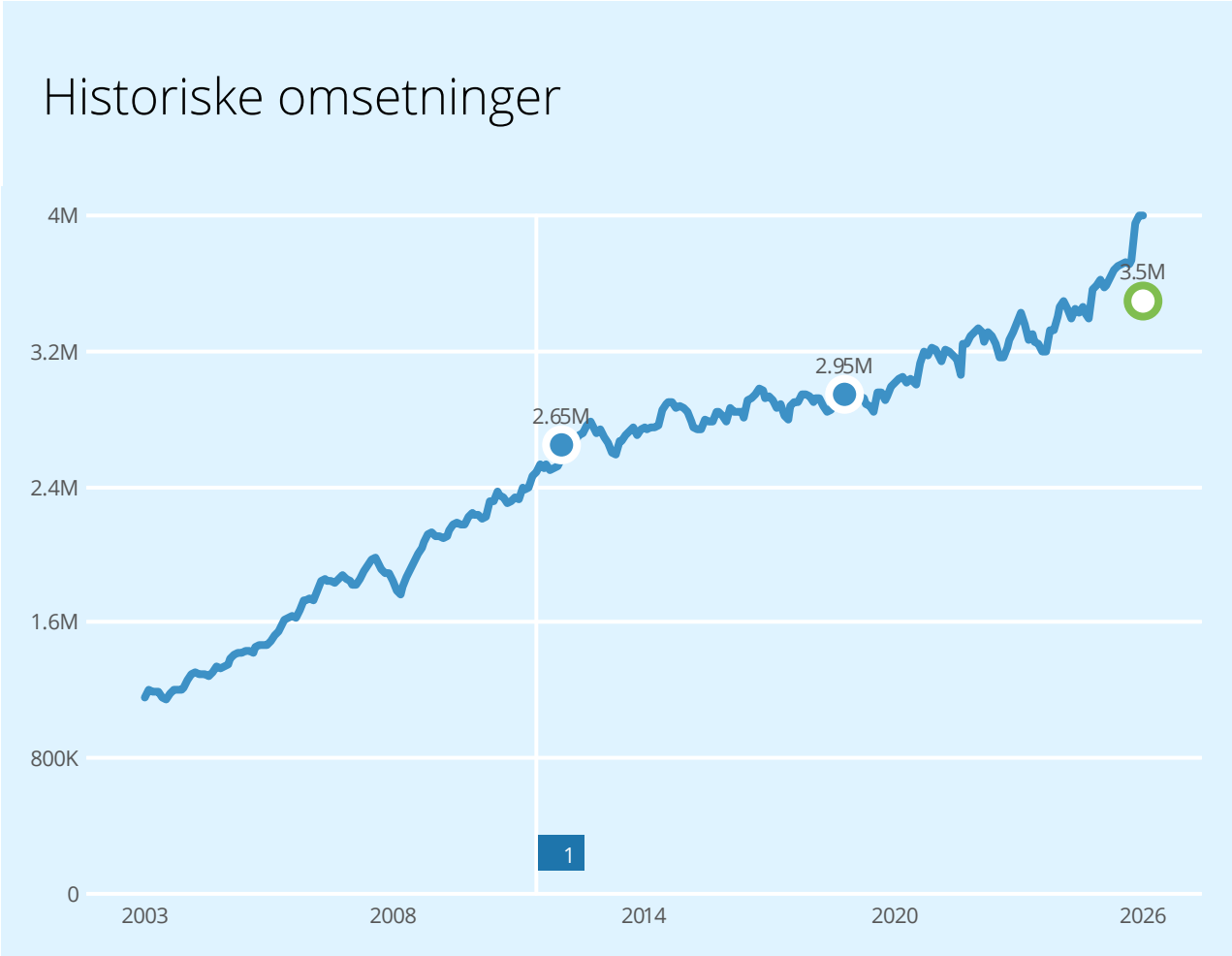
Rør i rør vannsystem.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, anlegg i utvendig bod.
Innlagt fiber.
Sentralstøvsuger, støvbeholder i utvendig bod.
Automatsikringer
Elbil lader
Vedovn i stue
Panasonic varmepumpe fra 2020
Integrerte hvitevarer i kjøkkeninnredning

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.03.2019	26.04.2019	07.08.2019	2 990 000	2 950 000	0	2 950 000	2
25.06.2012	17.09.2012	08.01.2013	2 590 000	2 650 000	0	2 650 000	
24.06.2011		24.06.2011	-	1 550 000	-	1 550 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsrelatert

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

11
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 106 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

27
eneboliger solgt

4.1M
3.9M
3 777 000 Salgspris i snitt
3 579 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

30 631 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd

26 498 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

24 138 Sæbøvegen 266 Totalpris 3 500 000

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:
Sæbøvegen 266, 5938 Sæbøvågen
Gnr. 488, Bnr. 96, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 271

E-post: orjan.tredal@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.
