PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

TRESVIKVEGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

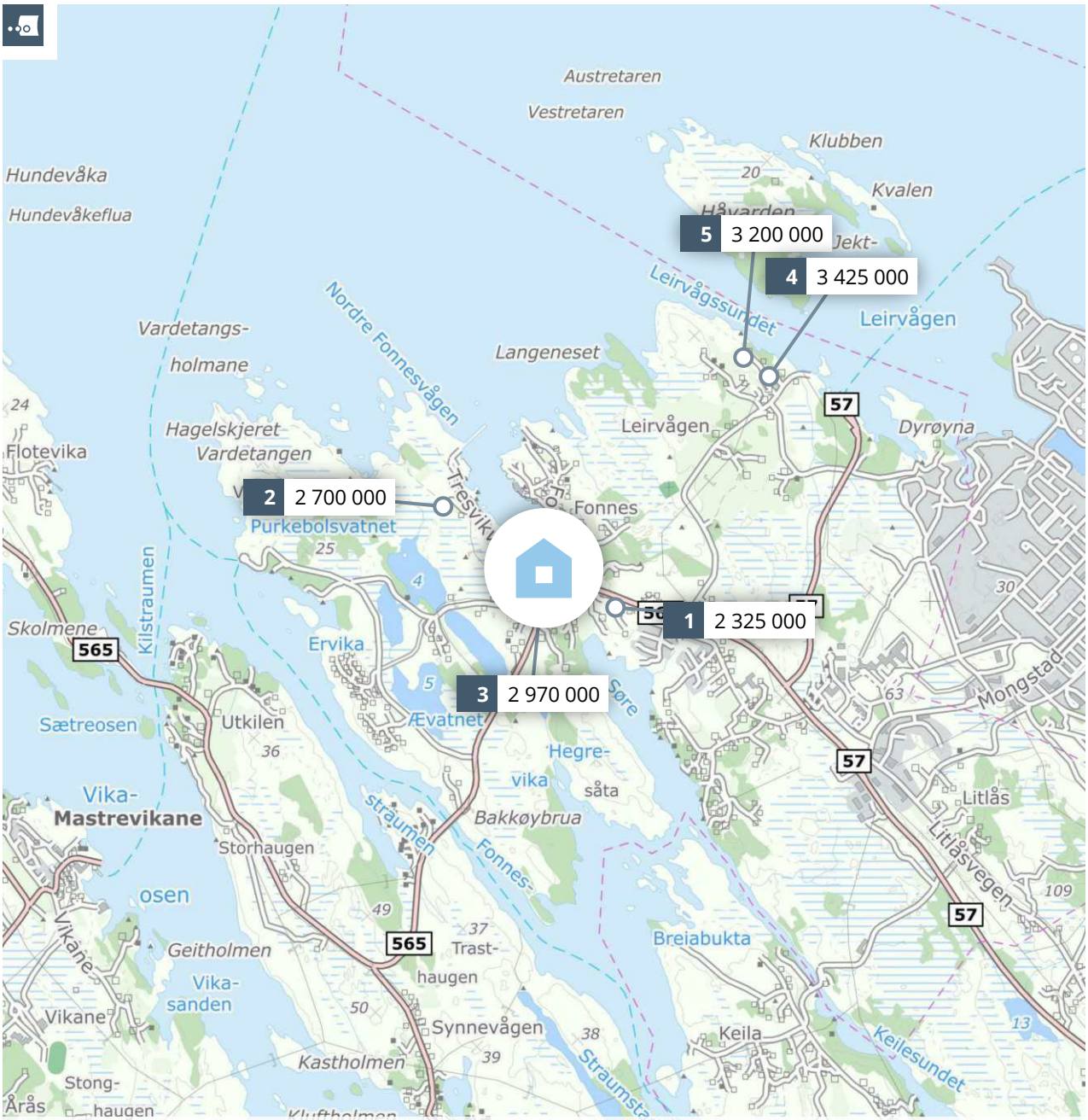
Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRESVIKVEGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 30.04.2026

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

Tresvikvegen 9, 5953 FONNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 131 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4632
AUSTRHEIM GRUNNKRETS FONNES

Verdivurdert til
2 600 000

-	2 600 000	13 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	190 m²	29 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt					1 109 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austrheimsvegen 106 165 m² 1955 1 045 m² 5 sov	25.08.2025	2 500 000	**2 325 000**	0	2 325 000	**14 091**
2	Tresvikvegen 62 101 m² 1952 1 275 m² 4 sov	14.06.2024	2 690 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**26 733**
3	Tresvikvegen 9 153 m² 1976 1 109 m² 4 sov	10.05.2022	2 500 000	**2 970 000**	0	2 970 000	**19 412**
4	Leirvågsvegen 150 195 m² 1964 2 983 m² 4 sov	22.04.2026	2 990 000	**3 425 000**	0	3 425 000	**17 564**
5	Leirvågsvegen 142 0 m² - 2 491 m² - sov	01.04.2026	-	**3 200 000**	-	3 200 000	**-**

romslig enebolig på 219 kvm med fire romslige soverom, solrik terrasse og parkering. Her bor du i rolige omgivelser på Fonnes med sjøen som nærmeste nabo, samt gode turmuligheter og kort vei til service-tilbud.

Kort fortalt:
- Flott opparbeidet tomt
- Nytt bad fra 2026 med dokumentert utførelse
- Garasje og biloppstillingsplass
- Sjø og bademuligheter et steinkast unna
- 4 min gange til busstopp Fonnes
- Gangavstand til barnehage og barneskole
- 12 min med bil til Lindås senter med et bredt utvalg servicetilbud

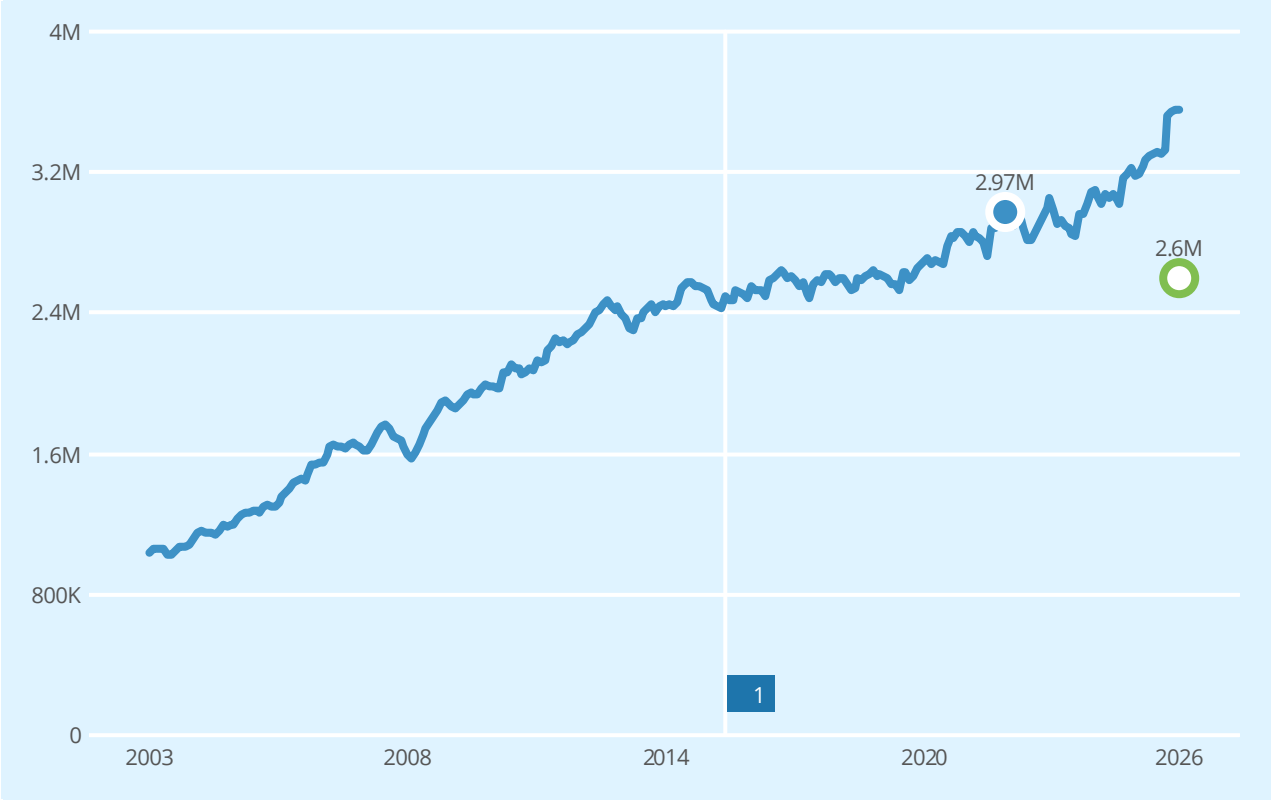
Innhold:
Hovedetasje: gang, trapperom, bad/vaskerom, to soverom, stue med tilkomst til terrasse og kjøkken.
Underetasje: entré, gang, toalettrom, to soverom, kjellerstue, gang, tre boder, og vaskerom.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2024		02.07.2024	-	1 200 000	-	1 200 000	2
29.04.2022	10.05.2022	21.06.2022	2 500 000	2 970 000	0	2 970 000	

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

Eneboliger til salgs i AUSTRHEIM kommune nå

4
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
3 645 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i AUSTRHEIM kommune siste 9 mnd

19
eneboliger solgt

3.1M
3 083 000 Prisantydning i snitt
3 068 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 031 Vestland fylke i snitt siste 9 mnd

18 238 AUSTRHEIM kommune i snitt siste 9 mnd

13 684 Tresvikvegen 9 Totalpris 2 600 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Tresvikvegen 9, 5953 FONNES

AUSTRHEIM kommune

gnr. 131, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1633 **Eiendomsverdi ref nr:** VX6538

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan + kaldloft.

Separat garasje.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon, ventilasjon eller tekniske løsninger. Bygget er oppført etter tidligere byggeskikk, noe som medfører begrenset varmeisolering, mangelfull luftutskifting og generelt svake bygningsmessige kvaliteter.

Bad fra 2026 i hovedetasje med dokumentert utførelse.

Bolig og garasje har behov for rehabilitering/ oppgradering utvendig og innvendig.

Viktig å huske på, med tanke på den sjønære beliggenheten, å bruke riktige festemidler og at bygningsdeler bør tåle den sjønære beliggenheten.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.
Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

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

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Liggende trekledning kombinert med stående trekledning.
Saltakkonstruksjon bygget med w-takstoler.

Isolert mellom kalldloft og hovedetasje.
Belysning med lysbryter.

Lufting i raft og i begge gavlvegger.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere vinduer i pvc-karmer.

Ytterdør i trevirke. Glassfelt på hver side av dør.
Åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Boddør i trevirke belagt utvendig med aluminium.
Det er åpent inn i konstruksjonen, nede til venstre sett utenfra (i overgangen kledning/ dør). Se punktet kledning.

Dør fra vaskerom i trevirke belagt utvendig med aluminium.
Utgang til altan/ terrasse, 26,13 m², fra stue.
Gulv/dekke er tekket med asfaltpapp ført opp langs yttervegg.
Rekkverk i hardplast.
1 meter til asfaltpapp (dagens krav: 1 meter. Hvis det legges terrassebord vil rekkverkshøyden reduseres.
Det er satt tilstandsgrad på størstedelen av altanen.
Bod under altan (gavlvegg, sørvest) er beskrevet i eget punkt (se «uisolert bod»).
Fuktig/ vått stenderverk kan også ha sammenheng med at tekking ikke er tett i området (dette er ikke bekreftet). Eier opplyser at det var en større vannlekkasje på altanen (i området som er beskrevet), før ny tekking ble montert, og at området som tidligere var vått, nå er tørt/ mindre partier med fukt (beskrevet i eget punkt nevnt over).
Eventuelt arbeid/ med utbedringskostnader er lagt inn under punktet «uisolert bod.»

Betongtrapp opp til bolig.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Keramiske fliser i entré og gang.
Laminat på soverom.
Betonggulv i gang 2 og bodgulv.
Panel (delvis malt), malte platevegger.
Platehimlinger. Panel i himlinger.
Tradisjonell belysning.

Overetasje:
Keramiske fliser i gang.
Laminat på gulv.
Panel, strie og 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.
Underetasje:
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Hovedetasje: trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser

Beskrivelse av eiendommen

avvik i tilstandsgrad.

Kombinert vedfyrt ovn og oljeovn i stue.
Siden 1. januar 2020 har det vært et nasjonalt forbud i Norge mot å bruke mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger.
Den vedfyrte ovnen kan benyttes.
Tretrapp med keramiske fliser i trinnene.
Laveste høyde i trapp: 1,82 meter.
Finérdører.
Dør mellom entré og gang har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/ vaskerom
Badet fra 2026 med dokumentert utførelse.
Baderomsplater på vegger. Sokkelflis nederst langs vegger mot gulv.
Malt platehimling med lysspotter.
Keramiske gulvfliser. Mosaikkfliser i dusjsone.
Varmekabler i gulv.
10 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenk, dusjsone (måleavstand 1 meter).
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (wc/ hpndvask).
Plastsluk i dusjsone. Synlig klemreing. Smøremembran.
Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Enkel stikkontakt mellom speil og vask.
Vendbare skyvedører i glass med slepelist nede på dører.
Rørskap/ fordelerskap. Åpningsvindu i pvc-karmer (hardplast).
Dobbel stikkontakt over opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte (PAX) oppe på vegg over opplegg for vaskemaskin.
Tilluft under dør.

Vaskerom
Trepanel på vegger. Yttervegg i betong med dør og fastkarmsvindu.
Murpusset på vegg (8-12 cm opp fra gulv). Det er ikke murpusset under dør.
Betonggulv.
25 mm fall fra dør til nedsenkning, sluk.
Plastsluk i gulv under skyllekum.
Skyllekum i plast.
Opplegg for vaskemaskin. Husbrannslange.
Dobbel stikkontakt.
Rommet er ikke ventilert annet enn åpning mellom vaskerom og gang.
Det var ikke relevant med hulltaking grunnet synlige skillevegger i trevirke fra innsiden.
Det ble ikke ikke registrert fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Under/ overskap.
Heltre benkeplater. Dobbel stålkum. Kjøkkenet er innredet med oppvaskmaskin, kjøleskap.
Stekeovn, platetopp eller fryseskap/ boks var ikke montert ved befaring.
Laminat på gulv.
Platevegger belagt med strie/ tapet.
Belysning i platehimling. Belysning under overskap ved kjøkkenvask.
Dør til stue og gang.
Åpningsvindu med lufteventil.
Godt mekanisk styrt ventilasjonsavtrekk ført ut i det fri.
Tilluft ved at det er lufteventil i vindu.

SPESIALROM Gå til side

Belegg på gulv. Varmekabler i gulv.
Montert lekkasjesensor.
Malte platevegger.
Platehimling, gulvmontert wc. Speilskap over håndvask. Belysning med stikkontakt over speilskap.
Ventilasjonsåpning i himling.
Det er ikke tilluft til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør-i-rør), ref. nytt bad i hovedetasje. Det er montert rør-i-rør fra kjeller ved varmtvannstank og opp gjennom etasjen til bad.
Vannstoppeanlegg (VIVA Watersafe) registrert via inspeksjonsluke i benk i bod ved varmtvannstank.
Enheten var i drift ved befaring (grønn indikator). Funksjonen er ikke fullstendig testet.

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon i vinduer og luker i vegg.
Panasonic varmepumpe (under 10 år, ref. eier).
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 fra2014, montert i bodrom med sluk.
Sikringsskap montert i gang ved boder/ vaskerom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer ned antall sikringer.
Strømmåler i skapet.
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

Beskrivelse av eiendommen

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.
Grunnmur i betong.
Gamle, murte forstøtningsmurer.
Lett kupert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

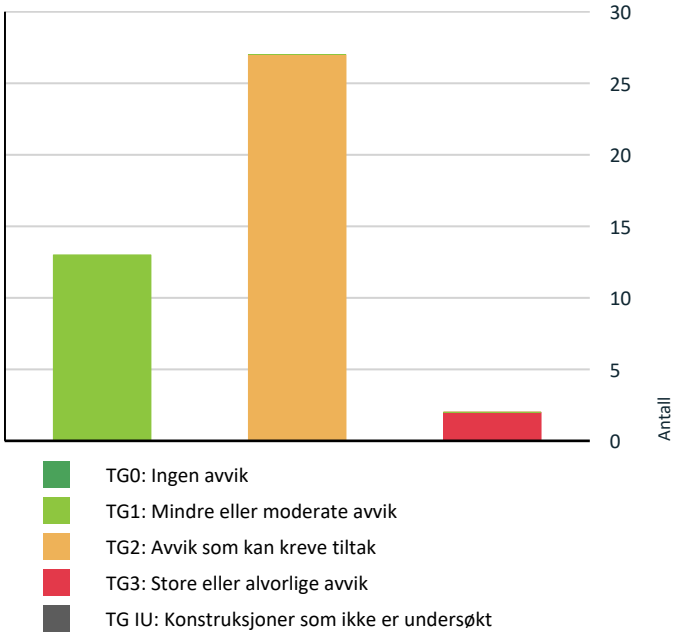
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

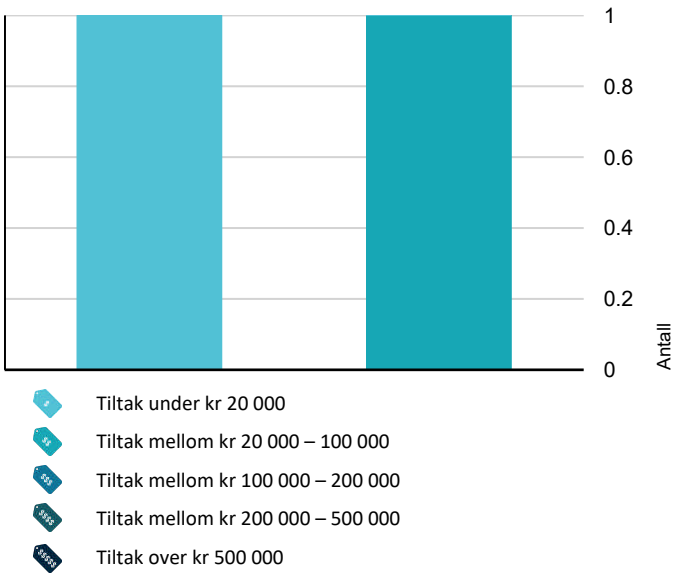
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Uisolert bod	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (tilkomst stue og gang) > Overflater og innredning Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Standard
Enkel standard foruten nytt bad fra 2026 med god standard og dokumentert utførelse.

Vedlikehold
Boligmassen har behov for rehabilitering/ oppgradering utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med betongtakstein.

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.


Nedløp ført under bakkenivå.


Nedløp avsluttet over terreng

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende trekledning kombinert med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Ved bod: Råteskader i kledning. Råteskader i reisverk
Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning eller insektsnetting i raft (takutstikk).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold, og sporadisk utskifting av kledningsbord er naturlig og kan forekomme, grunnnet alder og eventuelle råteskader på kledningsbord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Stående trekledning under terrasse/ altan; råteskader i kledning.

Tilstandsrapport



Råte i stender under terrasse/ altan ved boddør. Spor etter mit på stender.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Liggende trekledning kombinert med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning eller insektsnetting i raft (takutstikk). Mangelfull luftting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved rehabilitering av veggfasader er det viktig med dokumentert utførelse.

Fortløpende vedlikehold, og sporadisk utskifting av kledningsbord er naturlig og kan forekomme, grunnnet alder og eventuelle råteskader på kledningsbord.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon bygget med w-takstoler.

Isolert mellom kalldloft og hovedetasje.
Belysning med lysbryter.

Lufting i raft og i begge gavlvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Lufteluke, favlvegg, kaldloft.





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Nyere vinduer i pvc-karmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.
Nyere vinduer er ikke avsluttet innvendig med foringer/ tilsetninger/ listver.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.
Anbefales å ferdigstille arbeid med vinduer, innvendig.



Vinduer i kjellerstue med lufteventiler.



Soveromsvindu, kjeller.



Fastkarmsvinduer i stue.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i pvc-karmer, langside sørvest.



Vinduer, boder og vaskerom.



Arbeid med vinduer er ikke avsluttet, innvendig, ref. f.eks. montere foringer/ tilsetninger

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke. Glassfelt på hver side av dør.
Åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.

Boddør i trevirke belagt utvendig med aluminium.
Det er åpent inn i konstruksjonen, nede til venstre sett utenfra (i overgangen kledning/ dør). Se punktet kledning.

Dør fra vaskerom i trevirke belagt utvendig med aluminium.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Boddør: Rust på skruer, ref. sjønær beliggenhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.



Dør til bod.



Dør til bod, innside.



Dør til vaskerom.



Altandør, hovedetasje fra 1974.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Dør i pvc-karmer med utgang fra stue til altan/ terrasse over bod.





TG 2 Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Pvc-dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tett mellom list over dør og vindu.
Van. Kan renne inn i konstruksjonen,

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tette over list.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til altan/ terrasse, 26,13 m², fra stue.
Gulv/dekke er tekket med asfaltpapp ført opp langs yttervegg.
Rekkverk i hardplast.
1 meter til asfaltpapp (dagens krav: 1 meter. Hvis det legges terrassebord vil rekkverkshøyden reduseres.
Det er satt tilstandsgrad på størstedelen av altanen.
Bod under altan (gavlvegg, sørvest) er beskrevet i eget punkt (se «uisolert bod»).
Fuktig/ vått stenderverk kan også ha sammenheng med at tekking ikke er tett i området (dette er ikke bekreftet). Eier opplyser at det var en større vannlekkasje på altanen (i området som er beskrevet), før ny tekking ble montert, og at området som tidligere var vått, nå er tørt/ mindre partier med fukt (beskrevet i eget punkt nevnt over).
Eventuelt arbeid/ med utbedringskostnader er lagt inn under punktet «uisolert bod.»







Eier har utbedret løst og skjevt rekkverk i etterkant av befaringen.

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

Beskrivelse

Utgang til overbygget altan, 5,86 m², fra soverom.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk: 91 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp opp til bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tistandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å montere rekkverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Underetasje:
Keramiske fliser i entré og gang.
Laminat på soverom.
Betonggulv i gang 2 og bodgulv.
Panel (delvis malt), malte platevegger.
Platehimlinger. Panel i himlinger.
Tradisjonell belysning.

Overetasje:
Keramiske fliser i gang.
Laminat på gulv.
Panel, strie og 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje:
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Hovedetasje: trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak med tanke på høydeforskjeller.
Dimensjonering av bjelkelag har endret seg markant fra 1970-tallet til i dag, hovedsakelig drevet av strengere krav til stivhet (svingninger), økt egenlast fra tyngre gulvkonstruksjoner, og overgang fra lokale standarder til europeiske Eurokoder. Eurokoder er felles europeiske standarder (EN) for prosjektering av byggverk og konstruksjoner, utformet for å sikre sikkerhet og funksjonalitet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Kombinert vedfyrt ovn og oljeovn i stue.
Siden 1. januar 2020 har det vært et nasjonalt forbud i Norge mot å bruke mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger.
Den vedfyrte ovnen kan benyttes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vdfyrt ovn kan benyttes, men ikke oljeovnen.



Pipe over tak. Stigetrinn ved pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med keramiske fliser i trinnene.
Laveste høyde i trapp: 1,82 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

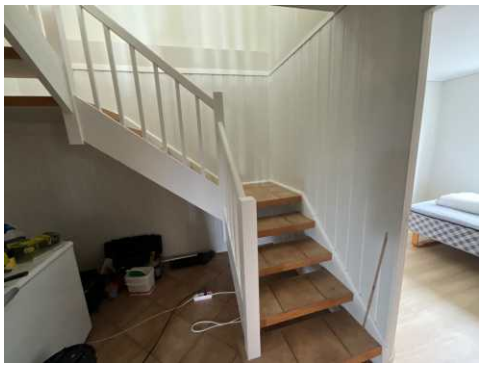
Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 på f¨grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Se punktet hms (helse, miljø og sikkerhet).





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finérdører.
Dør mellom entré og gang har glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dører.





Dør til vaskerom



Dør til bad/ vaskerom, hovedetasje tar i karm.

Bod med varmtvannstank og sluk

Beskrivelse

Betongdekke med plastsluk.
23 mm fra dør mot gang til nedsenk, plastsluk.
12 mm fall fra dør mot bod (med utvendig tilkomst) til nedsenk, sluk.
Fall fra varmtvannstank til nedsenk, sluk.
Betongvegger. Panel på vegg. Panelt himling med tradisjonell belysning.
Synlig rørføring (rør-i-rør og kobberrør med plastkappe).
Varmtvannstank, kasse/benk med inspeksjonsluke. I kassen er det hovedstoppekran for boligen og vannsensor.
Åpningsvindu med isolerglass i pvc-karmer (hardplast).
Dør mellom boder.
Elektrisk styrt vifte oppe på vegg (støy fra vifte).



Tilstandsrapport





Plastsluk.



Elektrisk styrt vifte.



Synlige fuktmerker i området toppsvill.





Sprekker i betonggulv

TG 3 Uisolert bod

Beskrivelse

Uisolert bod med utvendig og innvendig tilkomst.
Betongdekke. Et trappetrinn ned til bod fra bod.
2 vinduer med 1-lags glass. Lufteluke i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å fullføre tettetiltak.
Eier har gjennomført tettetiltsk tidligere.
Estimert beløp kan fravike.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet fra 2026 med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Sokkelflis nederst langs vegger mot gulv.
Malt platehimling med lysspotter.

HOVEDETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske gulvfliser. Mosaikkfliser i dusjsone.
Varmekabler i gulv.
10 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenk, dusjsone (måleavstand 1 meter).
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (wc/ hpndvask).

HOVEDETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone. Synlig klemreing. Smøremembran.



HOVEDETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Enkel stikkontakt mellom speil og vask.
Vendbare skyvedører i glass med slepelist nede på dører.
Rørskap/ fordelerskap. Åpningsvindu i pvc-karmer (hardplast).
Dobbel stikkontakt over opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte (PAX) oppe på vegg over opplegg for vaskemaskin.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel på vegger. Yttervegg i betong med dør og fastkarmsvindu.
Murpusset på vegg (8-12 cm opp fra gulv). Det er ikke murpusset under dør.

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 fra byggeår og det vil være naturlig med utskifting av blant annet tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Betonggulv.
25 mm fall fra dør til nedsenkning, sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv under skyllekum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum i plast.
Opplegg for vaskemaskin. Husbrannslange.
Dobbel stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ikke ventilert annet enn åpning mellom vaskerom og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert annet enn åpning mellom vaskerom og gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales forbedret ventilasjon ved f.eks. elektrisk styrt vifte.

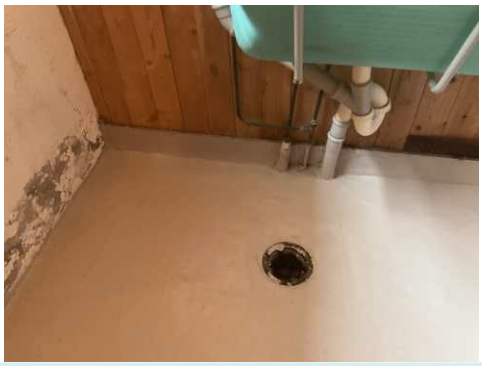


UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke relevant med hulltaking grunnet synlige skillevegger i trevirke fra innsiden.
Det ble ikke ikke registrert fuktskader.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (TILKOMST STUE OG GANG)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Under/ overskap.
Heltre benkeplater. Dobbel stålkum. Kjøkkenet er innredet med oppvaskmaskin, kjøleskap.
Stekeovn, platetopp eller fryseskap/ boks var ikke montert ved befaring.
Laminat på gulv.
Platevegger belagt med strie/ tapet.
Belysning i platehimling. Belysning under overskap ved kjøkkenvask.
Dør til stue og gang.
Åpningsvindu med lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være naturlig også å oppgradere kjøkken ved rehabilitering av boligen.





HOVEDETASJE > KJØKKEN (TILKOMST STUE OG GANG)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Godt mekanisk styrt ventilasjonsavtrekk ført ut i det fri.
Tilluft ved at det er lufteventil i vindu.









SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Belegg på gulv. Varmekabler i gulv.
Montert lekkasjesensor.
Malte platevegger.
Platehimling, gulvmontert wc. Speilskap over håndvask. Belysning med stikkontakt over speilskap.
Ventilasjonsåpning i himling.
Det er ikke tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er naturlig å oppgradere toalettrommet også, ved rehsbilitering av boligen.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør), ref. nytt bad i hovedetasje. Det er montert rør-i-rør fra kjeller ved varmtvannstank og opp gjennom etasjen til bad.
Vannstoppeanlegg (VIVA Watersafe) registrert via inspeksjonsluke i benk i bod ved varmtvannstank.
Enheten var i drift ved befaring (grønn indikator). Funksjonen er ikke fullstendig testet.



Stoppekran ved varmtvannstank.



Hovedstoppekran inn til bolig. Montert VIVA Watersafe (vannstoppeanlegg).



Vannuttak, langside sørvest.



Kobberrør i gang, kjeller

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør), ref. nytt bad i hovedetasje.
Rørskap/ fordelerskap i vegg på bad/ vaskerom i hovedetasje.
Merkede kurser.
Drenshull nede på vegg som synliggør eventuell lekkasje fra skap.

Det er montert rør-i-rør fra kjeller ved varmtvannstank og opp gjennom etasjen til bad.

Tilstandsrapport









• 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, håndvask bad/ vaskerom i hovedetasje.



Røropplegg under kjøkkenvask



Rørpopplegg. Under håndvask, toalettrom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Røropplegg under skyllekum på vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i vinduer og luker i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken er beskrevet separat.

Boligen har naturlig ventilasjon.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.



Lufteluke i vegg ved kjellerstue. Rust på luken, ref. sjønær beliggenhet. Det er ikke gjennomgående lufting grunnet at det er lukmet igjen fra innsiden.



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Panasonic varmepumpe (under 10 år, ref. eier).
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.



Aggregat med «varmepumpehus» for ekstra beskyttelse.





Varmepumpe, montert i trappeløp.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 198 liter fra2014, montert i bodrom med sluk.







Elektrisk anlegg

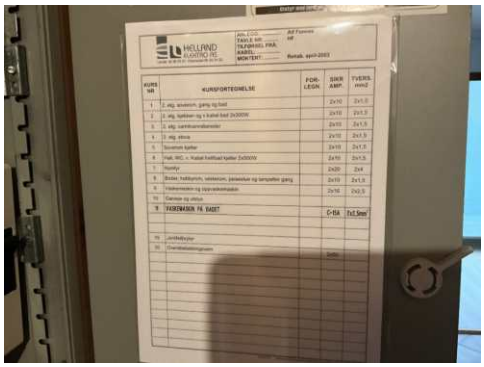
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang ved boder/ vaskerom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer ned antall sikringer.
Strømmåler i skapet.
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.







Bakside, sikringsskap (sett fra bod).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 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.

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.

Saltutslag, innside grunnmur i boder/ vaskerom.

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.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.









Sprekker i grunnmur, hjørne nordvest.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Gamle, murte forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på grunnlag av alder.

Det er ikke montert rekkverk.
Sprekker i mur ved innkjøring til garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke angitt kostnadsestimat for anbefalte tiltak. Årsaken er at endelig omfang av nødvendige arbeider ikke kan fastslås på grunnlag av visuell befaring alene. Tiltaket vil være avhengig av nærmere vurdering av konstruktiv oppbygging, fundamentering, grunn- og dreneringsforhold, stabilitet, adkomstforhold samt valg av teknisk løsning. Kostnader vil derfor kunne variere betydelig. Eventuelle prisangivelser uten slik avklaring vil være beheftet med stor usikkerhet og kan virke misvisende. Endelig kostnad må fastsettes gjennom innhenting av konkrete tilbud fra kvalifiserte entreprenører.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Lett kupert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Montert rømningsstige.



Montert rømningsstige.

Bygninger på eiendommen

Anneks/ bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2016

Standard
Uisolert bod/ anneks. Fukt/ råteskader.

Vedlikehold
Behov for rehabilitering/ oppgradering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uisolert garasje, ca.22 m². Betongdekke.
Murte vegger. Liggende, enkelfalset trekledning øverst i gavlvegger.
Manuell garasjeport (stod åpen). Døråpning (bredde), garasje: 2,37 meter.
Belysning på vegg (virket ikke på befaringen).
Saltak med bærende undertak (panel/ taktro).
Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
2 åpningsvinduer med armert glass.
Lufting i gavlvegg

Vedlikehold
Garasjen har behov for oppgradering/ rehabilitering. Gjennomgående sprekker i betongvegg, langside nordøst.
Synlig vann i hjørne av betongdekke. Behov for dreneringsmessige tiltak, hvis vann i garasjen skal begrenses/ fjernes.
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

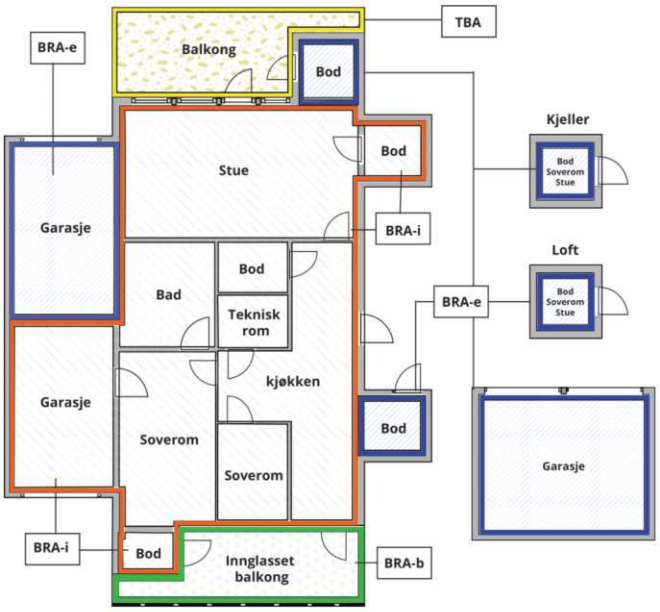
Hva er måleverdig areal?

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)**
Hovedetasje	86			86	32
Underetasje	104			104	
SUM	**190**				**32**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang, trapperom, bad/ vaskerom, soverom (utgang til altan), soverom 2, stue (utgang til terrasse), kjøkken (tilkomst stue og gang)		
Underetasje	Entré, gang (inkl. trappeløp), toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, bod, bod 2, vaskerom, bod 3 (både innvendig og utvendig tilkomst)		

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.

Underetasje

Entré: 2,46
Gang: 11,85 (inkl. trappeløp)
Toalettrom: 1,53
Soverom: 8,40
Soverom 2: 8,57
Kjellerstue: 20,11
Gang 2: 4,93
Bod: 4,40
Bod 2: 5,14 (areal målt til kasse/ benk med inspeksjonsluke. Areal er 6,00 hvis kassearеal inkluderes)
Vaskerom: 5,69
Bod 3: 23,62 (både innvendig og utvendig tilkomst)

Hovedetasje

Gang: 6,85
Trapperom: 4,53
Bad/ vaskerom: 5,00
Soverom: 10,47(utgang til altan)
Soverom 2: 10,05
Stue: 35,31 (utgang til terrasse)
Kjøkken: 10,59 (tilkomst stue og gang)

altan/ terrasse: 26,13
Altan: 5,86

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Anneks/ bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	7			7	
SUM	**7**				
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

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	157	33
Anneks/ bod	0	7
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4632 AUSTRHEIM	131	54		0	1109.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tresvikvegen 9

Hjemmelshaver
Karlsen Dan Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet nord i Austrheim kommune . Området fremstår som et rolig nabolag dominert av eneboliger med interne boligveier. Terreng og topografi er typisk for kystkommuner på Vestlandet, med innslag av berg, naturtomt og grøntarealer.
Det er kjøreavstand til lokale servicetilbud, ref. dagligvare, barnehage, skole, kommunetjenester (Årås/ Mastrevik Torg).

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Om tomten

Lett kupert tomt, 1 109,40 m². Asfaltert innkjøring/ biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med grøntområder/ beplantninger. Kirsebærtre. Flaggstang 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.
Sjekk kan gjøres på www.seeiendom.no.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	30.04.2026	

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.
195260053

Selger 1 navn
Dan Kristian Karlsen

Gateadresse
Tresvikvegen 9

Poststed	Postnr
FONNES	5953

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

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.: 6993293

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 195260053

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tilstandsrapporten fra 2022 står det at bad oppe er TG3 pga fukt, dette badet er nå utbedret. I samme rapport står det også at det er kalkutslag på murvegg i kjeller, dette kan ha vert mot vaskerom. I teknisk rom, hvor varmtvannsberederen står har det vert skade på bunnsvill på toppen av grunnmuren knyttet til lekkasje fra terrasse. Mer om dette seinere.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har selv gjort rivningsarbeidet. Jeg fikk hjelp av murer til å støpe gulv med fall, udokumentert. Flis og membran er gjort av firma, dokumentert. Gips i tak og baderoms plater er gjort av tømrer, udokumentert. Alt av rør er gjort av rørlegger og dokumentert. Alt av elektrisk er gjort av Austrheim elektro og dokumentert.

Arbeid utført av: Ivars vann og avløp, Alahmad Flislegger og austrheim elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avløp ble flyttet og sluk fornyet. Lagt 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firma ligger rør i rør til toalettrom og bad. Han flytter avløp på bad. Rør i rør er trukket fra fordelingsskap i bad overetasjen til vanninntak og varmtvannsbereder i kjeller.

Arbeid utført av: Ivars vann og avløp

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når jeg flytter inn i 2022 avdekker vi en skade hvor det lekker vann fra terrasse inn på bunnsvill og ned i kjellerstuen, mer om dette seinere. Det er påpekt kalkutslag i mur i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket en lekkasje fra terrasse til mur. Jeg skriver mer om dette i arbeid utført.

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

Beskrivelse: Peisen/ovnen i 2. etasje er vanskelig å få fyr i. Denne har vert fyrt delvis med parafin fra en stor tank i ytterbod. det er nå ikke lenger lovlig å fyre med parafin og det kan ta tid å få fyr i peisen med bare ved.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann beskrev for meg gjennomgående sprekk i mur i garasje etter besøk 23.04.26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg fant avføring etter mus da jeg rev baderoms gulvet i 2025. Jeg har sett maur i huset og har satt ut maurfeller for ett par år siden. Jeg så noen maur i teknisk rom nylig og benyttet meg av kvitt maur middel. Da lekkasje fra terrasse ble avdekket, fremstod bunnsvill på muren og deler av stenderverket som råttent, samt sponplater i kjellerstuen. Mer om dette i arbeid utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260053

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid som er utført på det elektriske anlegget under min tid i huset er utført av Austrheim elektro. Jeg har selv hengt opp noen lamper i takene med sukkerbit. Ventilasjon: Jeg har selv byttet ventilator på kjøkkenet. Jeg har selv byttet ut en gammel ventilasjonskanal som gikk fra toalett rom nede. gjennom bad oppe og ut i taket. Den er nå byttet til flexirør og spirorør og går hvor den gamle kanalen gikk. Jeg har selv revet ned rør for parafin fra tank i ytterbod til ovn i 2. etasje.
Arbeid utført av	Austrheim 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

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	Bytting av vinduer Reparasjon av skade etter lekkasje legging av ny sveise papp på terrasse. Mure igjen hull i pipe i kjellerstue Her var det en lekkasje mellom dekket på terrassen og grunnmuren i underetasjen. Vannet har lekket inn på bunnsvillen og ned i kjellerstuen. Jeg fikk hjelp av en tømrer til å bytte bunnsvillen, konstruksjon i veggen, byttet ut stenderverk og plater i den veggen. Kledning er også byttet på denne veggen. Sponplater og deler av stnderverk i kjellerstuen var berørt av skaden og er byttet ut. Terrasse dekket lakk gjennom, jeg rev det gamle dekket og fikk hjelp til å ligge ny sveisepapp på dekket. Jeg har tatt ned PVC rekkverket som stod der og remontert det uten å borre gjennom den nye sveisepappen. Dette ved å lage en ramme som er festet med ekspansjonsbolter på siden av betongdekket. PVC rekkverket er satt opp igjen og skrudd ned i rammen. Terrasse døren er byttet ut med en helt ny. Det er byttet 3 små vinduer i bod, teknisk rom og vaskerom med nye i PVC. Baderomsvinduet er byttet ut. Jeg har selv hengt opp nye takrenner under terrasse. jeg har revet en gammel peis som stod i peisestuen, nå kjellerstuen nede. Hullet i skorstein har jeg selv murt og pusset igjen. Dette arbeidet går under deres definisjon ufaglært.

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	Her var det en lekkasje mellom dekket på terrassen og grunnmuren i underetasjen. Vannet har lekket inn på bunnsvillen og ned i kjellerstuen. Jeg fikk hjelp av en tømrer til å bytte bunnsvillen, konstruksjon i veggen, byttet ut stenderverk og plater i den veggen. Kledning er også byttet på den veggen. Terrasse dekket lakk gjennom, jeg rev det gamle dekket og fikk hjelp til å ligge ny sveisepapp på dekket. Jeg har tatt ned PVC rekkverket som stod der og remontert det uten å borre gjennom den nye sveisepappen. Dette ved å lage en ramme som er festet med ekspansjonsbolter på siden av betongdekket. PVC rekkverket er satt opp igjen og skrudd ned i rammen. Terrasse døren er byttet ut med en helt ny. Det er byttet 3 små vinduer i bod, teknisk rom og vaskerom med nye i PVC. Baderoms vinduet er byttet ut. Jeg har selv hengt opp nye takrenner under terrasse. Dette arbeidet går under deres definisjon ufaglært.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I tilfelle dette er relevant, jeg har revet en gammel peis som stod i peisestuen, nå kjellerstuen nede. Hullet i skorstein har jeg selv murt og pusset igjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195260053

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det holder på å bygges ut ett nytt turområde i forkant av boligen, ikke på egen tomt. Jeg har ikke fått dette bekreftet, men naboer har sagt at veien som går ned til våre adresser nå som vi tidligere har vert ansvarlige for å vedlikeholde, brøyte osv. nå skal tas hånd om av andre da det kommer en parkeringsplass i starten av turområdet. Dette er rykter.

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

I forbindelse med vurdering av skadeomfanget fra lekkasjen fra terrassen ble det foretatt skade takst av takstmann fra forsikringsselskapet og takstmann som jeg selv måtte engasjere i saken.

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: 195260053

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: 195260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dan Kristian Karlsen	7d4707077015d39b889e5a1a922cff62e9dee057	25.04.2026 07:26:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195260053

- 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 **Tresvikvegen 9, 5953 FONNES**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289162**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176498463**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **54**
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 **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 093 kWh**



Tresvikvegen 9, 5953 FONNES

Detaljering

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

Tresvikvegen 9, 5953 FONNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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

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:
Tresvikvegen 9, 5953 Fonnes
Gnr. 131, Bnr. 54, Austrheim kommune.

Oppdragsnummer:
195260053

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.
