PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

ØVREDALSVEGEN 64

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

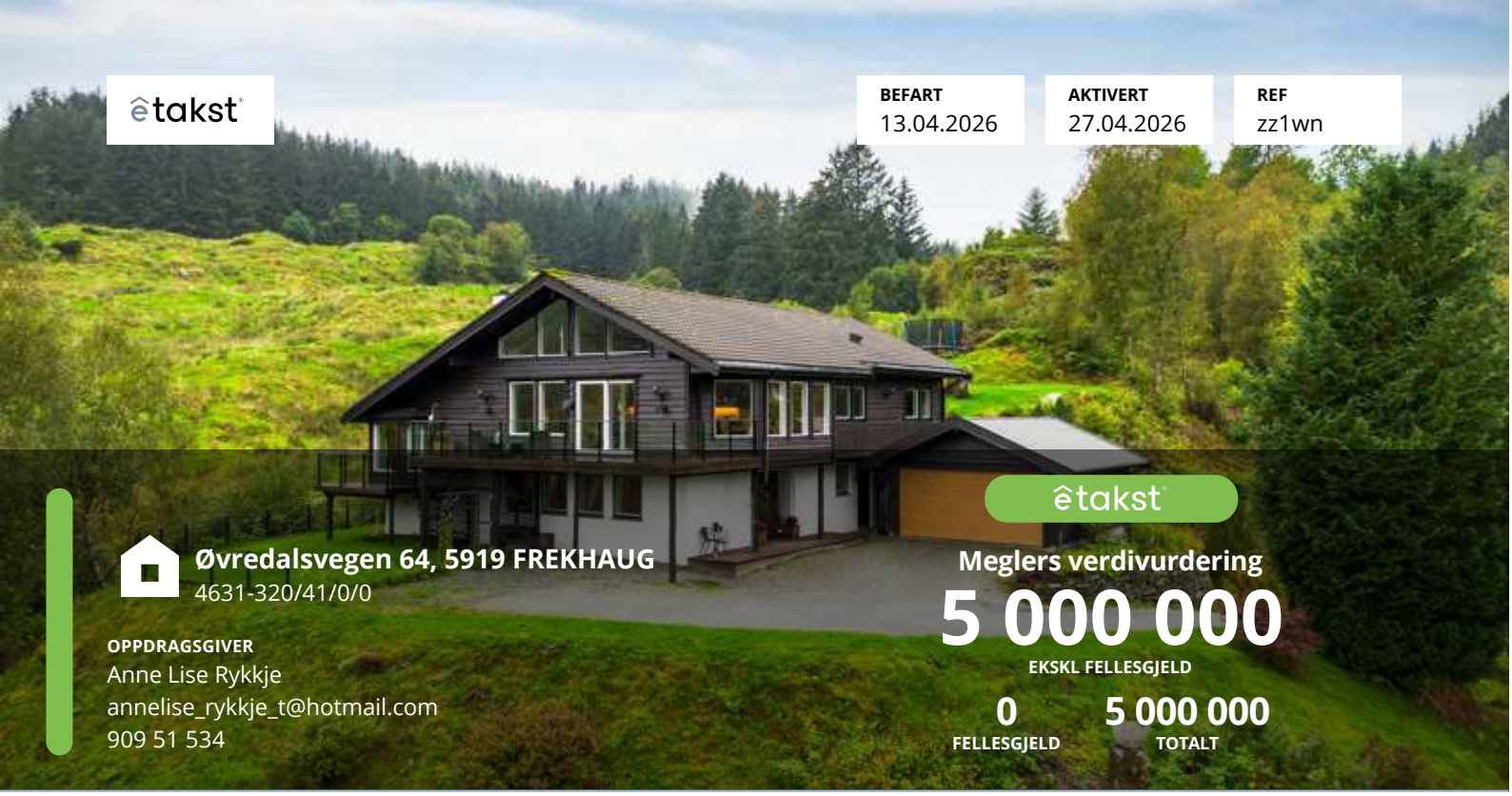
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løyve til bruksendring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
13.04.2026	27.04.2026	zz1wn

Øvredalsvegen 64, 5919 FREKHAUG
4631-320/41/0/0

OPPDRAGSGIVER
Anne Lise Rykkje
annelise_rykkje_t@hotmail.com
909 51 534

etakst

Meglers verdivurdering

5 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	1 830 m2
Byggeår	1988
Soverom	5
Etasjer	-
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	297 m2	TBA	107 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	36 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis og krypkjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Øvredalsvegen 10, 5919 Frekhaug	10.01.2023	3 970 000	0	3 970 000	1964	186 m²
Sagstadvegen 115, 5919 Frekhaug	22.01.2024	5 660 000	0	5 660 000	2008	171 m²
Øvredalsvegen 64, 5919 Frekhaug	24.09.2024	4 250 000	0	4 250 000	1988	297 m²

Flott eiendom med landlig og naturskjønn beliggenhet.
Eiendommen befinner seg høyt i terrenget, med fantastisk utsikt og ypperlige solforhold.
Til tross for en meget usjenert beliggenhet, besitter eiendommen kort reisevei til både skole, fritidstilbud og dagligvare.

Innvendig holder boligen god standard og funksjonell planløsning. Den er vesentlig oppgradert siden sist omsetning, da med bl.a.:
- Nytt bad med hel-fliset og tidløs utførelse
- Nytt elektrisk anlegg
- Rør-i-rør-system
- Ny kurs til ladepunkt for elbil
- Tiltak tilknyttet renseanlegg

MEGLER
John Nicko Daae Lampe
lampe@privatmegleren.no
97623069

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Tilstandsrapport

NITO

Enebolig

Øvredalsvegen 64, 5919 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 320, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1661 **Eiendomsverdi ref nr:** EA7748

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

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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 3 etasjer.

Tilhørende garasje med elbil-lader.

Deler av boligmassen, både innvendig og utvendig, har behov for oppgradering/ rehabilitering.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast.
Stigetrinn mot pipe.
Lecagrunnmur (se eget punkt for tilstandsvurdering).
Villmarkspanel som ytterkledning i hovedetasje og loftsetasje.
Sperretakkonstruksjon med ikke bærende undertak (sutakplater).
Tilkomst fra innredet, isolert loftsrom til uinnredet uisolert loftsrom/ kaldloft. Isolert i etasjeskille mellom kaldloft og boligsone.

Stue- og kjøkkenvinduer: isolerglass i trekarmer.

Ytterdør i profilert trevirke.
Åpner, lukker og låser greit, men døren tar i karm.
Boddør i trevirke, langside ved ytterdør: døren åpner, lukker og låser fint.
Søyler som bærer altaner er beskrevet/ tilstandsvurdert i eget punkt.

Altan, 28,92 m², med utgang fra kjøkken.
Terrassebord som dekke.
Beslag mellom terrasse og kledning på det meste av terrassen.
Metallrekkverk med glassfelt.
Rekkverkshøyde 103 cm.
Dobbel belysning.
Enkel tretrapp, bakside bolig. Det er ikke montert rekkverk/ håndløper i trapp. Se punktet hms for nærmere informasjon.

Kupert tomt.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad/ vaskerom og toalettrom er beskrevet separat.

Underetasje: entré, gang soverom og bad har varme i gulv varme.
Og entre
Steinfliser i entré, gang og soverom.
Parkett på soverom
Terrassebord som dekke i gang mot boder.

Overetasje:
Parkett på gulv.
Platevegger belagt med strie.
Platede skråhimlinger/ horisontale himlinger.

Oppe bad og stue.

Nede fliser i entré, gang og soverom ved tekjøkken.
Laminat på soverom nærmest entré.
Terrassebord som dekke,
Betonggulv i boder.
Terrassebord
Panel på vegger i gang
Trebjelkelag mellom etasjene.

Gulv mot grunn som betongdekke.
Vedfyrt ovn i stue.
Kjellerrom vender mot terreng.
Krypkjeller under deler av bolig.
Stor åpningsluke i vegg.
Betongdekke.
Lufteluke,
Mekanisk avtrekk i boligen ført ut gjennom yttervegg i krypkjelleren.

Malt tretrapp med filt i trinnene.
Det er ikke montert håndløpere (se eget punkt, ref. HMS)
1,69 meter til skråhimling ved trappeavsats på loft.
Underetasje: fyllingsdører.
Tofløyet dør med glassfelt og utenpåliggende sprosser mellom entré og gang.
Hovedetasje: Fyllingsdører.
Dør med glassfelt mellom stue og gang.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentert utførelse.
Keramiske storformatfliser på vegger.
2 åpningsvinduer med lufteventiler.
Malt platehimling med lysspotter.
15 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone.
28 mm fra toppflis ved dør til nedsenkning.
Fra,toppflis ved dør til midt på slukrist
20 mm fall i dusjsone,
Membranoppbrett ved dør og bak dørlistverk.
Plastsluk i dusjsone.

Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk under badekar med synlig klemring.
Smøremembran.
Hpndvask med underskap og sideskap.
Speilbelysning over vask. Dusjsone med fastmontert dusjvegg.
Vegghengt wc (TECE) hvor lekkasjevann renner ut i do.
Badekar.
40 cm fra flis til topp dobrett grunnet at badet er hevet (se ved dørterskel).
Elektrisk styrt vifte (Pax) ført ut gjennom yttervegg.
Tilluft under dør,
Utvendig er ikke ventilasjonsløsni gen tilstrekkelig god.
Røret er avsluttet langt utenfor yttervegg, og vann man renne inni konstruksjonen.
Det var åpent i konstruksjonen under bad fra kjellerside.
Det ble gjennomført fuktmålinger. Det ble ikke registrert fuktskader/ lekkasje.

Vaskerom
Tilkomst fra kjøkken.
Malte platevegger med gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger.
Gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger.
15 mm. fall fra dør til området ved sluk (vaskemaskin dekket).
Vaskerommet er delt i to ved at det er betonggulv med kant (ca 70 mm) mot resten av vaskerommet som ikke har vanninstallasjon.
Plastsluk under skyllekum.
Vaskemaskin, tørketrommel, skyllekum i stål. 2 doble stikkontaker.

Skyvedør mellom vaskerom og kjøkken,
Tilluft fra kjøkken via ventil.
Det var ikke rekevant tilkomst for hulltaking.
Ingen indikasjoner på vannlekkasjer i konstruksjonen.

Bad
Keramiske fliser på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv, ok.
Flatt gulv, stedvis noe motfall.
Svakt fall i dusjsonen.
Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask. Lys var ikke montert.
Dusjhjørne med glassvegger/ skyvedører i glass. Vegghengt wc.
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest ført ut gjennom krypkjeller/ yttervegg ved krypkjeller.
Det var ikke relevant tilkomst for hulltaking.
Ingen indikasjoner på vannlekkasjer i konstruksjonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenløsning med profilerte fronter.
Under/ overskap. Laminerte benkeplater (svelling i laminerte benkeplater beskrevet i efet punkt). Dobbel kjøkkenvask i stål.
3 doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.
Parkett på gulv. Malt platehimling med 2 stk. lysspotteskinner og røykvarsler.
4 store fastkarmsvinduer hvor 2 av dem har lufteventil.
Skyvedør med helt, isolert glassfelt.
Utgang til sørøstvendt altan og nordøstvendt altan fra kjøkken.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.
Godt mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Tilluft ved at det er lufteventiler i vinduer.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Håndvask, gulvmontert wc,
Laminat på gulv.
Platevegger belagt med strie.
Platehimling med ventilasjonsavtrekk.
Det er ikke avtrekk eller tilstrekkelig tilluft til rommet (se tilstandsvurdering under ventilasjons/ avtrekkspunktet på kjøkken).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Både plastrør (rør-i-rør) og kobberrør med plastkappe.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Vannuttak på boligens yttervegg mot garasje.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Oso varmtvannstank, 198 liter, fra 1988.
Sikringsskap montert i gang, underetasje.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Hovedsikring på kaldloft.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Synlig knotteplast.

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 leca, avsluttet utvendig med munkepuss.
Forstøtningsmur ved garasje: tørrmurt natursteinsmur.
Boligen er bygget i skrånende terreng hvor det skrår mot bolig i bakkant av bolig
, gavlvegg nordvest. Forlvrig er tomten planert ut til flatt.
Boligen har ikme kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

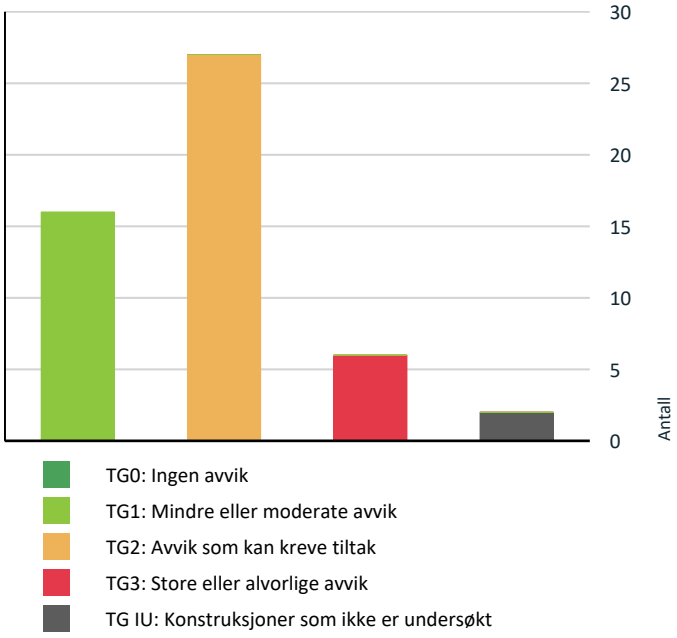
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

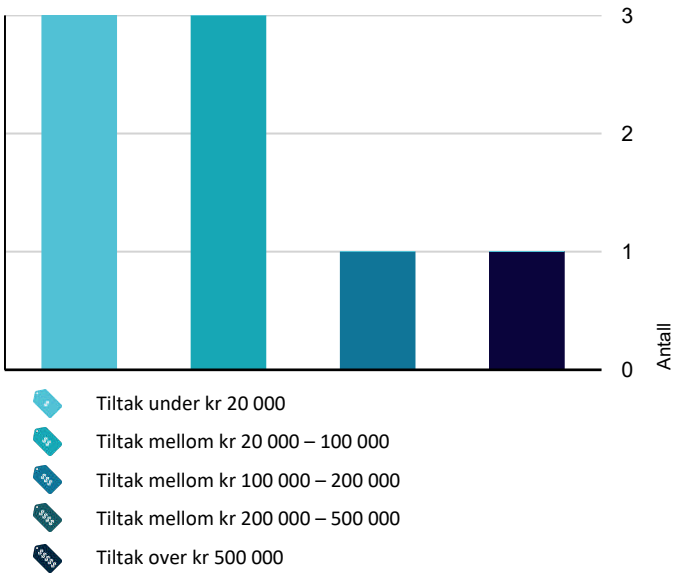
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 - 3	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Hems	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk - 1	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon - 1** — Gå til side

- 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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Standard
Normalt god standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller

Eldre taktekking har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.
Stigetrinn mot pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere.
Tak med glatt overflate, som takplater/ glatte takpanner eller glatt takstein, må ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må taket ha snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Nedløp er avsluttet over bakkenivå i trappeløp, bakside bolig



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Lecagrunnmur (se eget punkt for tilstandsvurdering).
Villmarkspanel som ytterkledning i hovedetasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Stedvis er det ikke musetettett i bunn av kledning.

Konsekvens/tiltak

Anbefales å musetette i bunn av kledning for å unngå gnagere i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Det er montert musebørster under deler av kledningen. På bildet ser man at det er steder hvor msebørster ikke er montert.



Lufting i raft, ut mot dekkbord/ takkrenne.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretakkonstruksjon med ikke bærende undertak (sutakplater). Tilkomst fra innredet, isolert loftsrom til uinnredet uisolert loftsrom/ kaldloft. Isolert i etasjeskille mellom kaldloft og boligsone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det ble ikke registret tilstrekkelig lufting i raft/ gavlvegg.
Det er registrert nivåforskjell i loftsgulvet. Ved stikkontroll viste måling et høydeavvik på inntil ca. 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende lufting kan føre til kondens, fukt i sperrer, undertak og bjelker.
Risiko for mugg og råte.
På vinterstid kan manglende lufting gi varmere takflater, snø kan smelte ujevnt, og «isdammer» kan dannes ved raft.
Avvik, høydeforskjell vurderes å være innenfor det som kan forekomme som følge av alder og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp ved eventuelle endringer eller dersom det oppstår tegn til videre deformasjon.



Gjennomføring i takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



Tidligere ventilasjonsavtrekk fra bad (ref. eier) er erstattet med elektrisk avtrekk på bad i forrbindelse med oppgradering av baderommet i etasjen under.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Stue- og kjøkkenvinduer: isolerglass i trekarmer.



Stuevinduer



Beslag under stuevinduer: avskallet

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Eldre vinduer med isolerglass k trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Eldre vinduer på bad med isolerglass i trekarmer. Vinduene har lufteventilee.



Fastkarmsvinduer, loft.



Fuktmerker på foringer



Soverom underetasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert trevirke.
Åpner, lukker og låser greit, men døren tar i karm.
Boddør i trevirke, langside ved ytterdør: døren åpner, lukker og låser fint.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at døren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren er av eldre dato; og det vil være naturlig med utskiftning ved rehabilitering av boligen.





TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Skyvedør, altan, med helt isolert glassfelt, montert i trekarmer.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Metallbeslag over dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.





TG 2 Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Altandører mot garasje fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene er av eldre dato og det vil være naturlig med utskifting ved rehabilitering av boligen



Tilstandsrapport





Råteskader i søyler som bærer altan.
Nederste deler av søyle blir liggende å søye i vann ved vannbelastning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Søyler som bærer altaner er beskrevet/ tilstandsvurdert i eget punkt.

Altan, 28,92 m², med utgang fra kjøkken.
Terrassebord som dekke.
Beslag mellom terrasse og kledning på det meste av terrassen.
Metallrekkverk med glassfelt.
Rekkverkshøyde 103 cm.
Dobbel belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Sporadiske råteskader i gulvdekke.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i søyle som bærer altan.





Hull i terrassebord.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Altan med utgang fra kjøkken og 2 av soverommene, 10,40 m².
Terrassebord som dekke.
Rekkverkshøyde: 0,90 meter.
Rekkverk i trevirke med stående luftet kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.
Søyler som bærer altan må undersøkes nærmere.
Råteskader i søyler som bærer altan.
Nederste deler av søyle blir liggende å søye i vann ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

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.









Terrasse, mot vest og sør: 67,48 m².

Rekkverkshøyde; 87 cm
Terrassebord som dekke.
Trapper på vest og sørsiden, ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

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.







Spikre må spikres fast på altan med utgang fra soverom.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Sporadiske råteskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 - 3

Beskrivelse

Råteskader i bæring/ søyler til altaner.

Det er registrert råteskader nederst på bærende søyler under altan. Skadene er mest fremtredende i overgang mot terreng/fundament og vurderes å skyldes langvarig fuktbelastning. Råteskadene kan medføre redusert bæreevne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Råteskader i bæring/ søyler til altan.

Nederste deler av søyle blir liggende å søye i vann ved vannbelastning.

Det er registrert råteskader nederst på bærende søyler under altan. Skadene er mest fremtredende i overgang mot terreng/fundament og vurderes å skyldes langvarig fuktbelastning. Råteskadene kan medføre redusert bæreevne i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av skadeomfang og bæreevne. Råteskadede søyler/ deler av søyler bør skiftes ut eller utbedres. Årsak til fuktbelastning må samtidig utbedres, herunder etablering av tilfredsstillende lufting, fuktsikring og korrekt avstand mot terreng/ fundament.
Estimert beløp kan fravike, da det er usikkert hvor mye arbeid dette innebærer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 - 3

Beskrivelse

Platting/ terrasse ved hovedinngang: 11,54 m²

Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel tretrapp, bakside bolig. Det er ikke montert rekkverk/ håndløper i trapp. Se punktet hms for nærmere informasjon.





Altan med utgang fra stue: Trapp fra altan til annet nivå, altan I

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kupert tomt.



Det er ikke montert gjerde i hele fronten av boligen.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken, bad/ vaskerom og toalettrom er beskrevet separat.

Boligens overflater er preget av aldersslitasje.
Eier har fuget overganger på gulv. Det er benyttet annen svart fugestoff mot lyse overflater.

Underetasje: entré, gang soverom og bad har varme i gulv varme. Og entre
Steinfliser i entré, gang og soverom.
Parkett på soverom
Terrassebord som dekke i gang mot boder.

Overetasje:
Parkett på gulv.
Platevegger belagt med strie.
Platede skråhimlinger/ horisontale himlinger.

Oppe bad og stue.

Nede fliser i entré, gang og soverom ved tekjøkken.
Laminat på soverom nærmest entré.
Terrassebord som dekke,
Betonggulv i boder.
Terrassebord
Panel på vegger i gang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Gulv mot grunn som betongdekke.

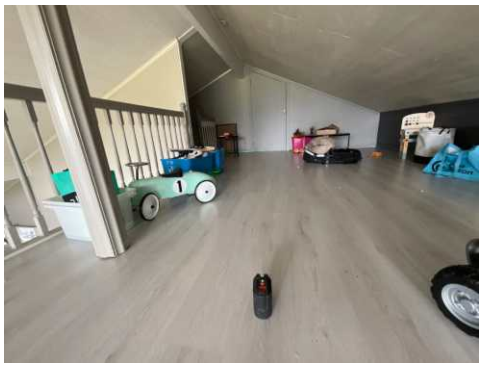
Vurdering av avvik:

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

20 mm høydeforskjell gjennom kjøkken
23 mm høydeforskjell på loft.
27 mm gjennom gang, underetasje.

Konsekvens/tiltak

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



23 mm høydeforskhell, loft.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrom vender mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tydelige saltutslag og fuktvandring nederst på grunnmursvegger i kjellerrom. Forholdet vurderes å være forårsaket av kapillært oppsug av fukt fra grunn og omkringliggende masser, kombinert med mangelfull eller aldrende fuktsikring/drenering. De synlige utfellingene indikerer vedvarende fuktbelastning over tid.
Det bemerkes at kapillærsug i murverk kan medføre kontinuerlig oppfukting av konstruksjonene, redusert materialkvalitet, frostsprengning, nedbrytning av puss/mørtel samt økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende organiske materialer. Forholdet kan også bidra til forhøyet luftfuktighet og dårlig inneklima i underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forsikringssak har blant annet gitt utbetaling vedrørende fuktproblemer i boden.
Eierne har ikke utbedret kjellerrommet/ gjort dreneringsmessige tiltak.

Rommet har ikke vært i bruk grunnet fuktproblemer.

Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang, herunder kontroll av drenering, utvendig fuktsikring, kapillærsug (fukt fra grunn), terrengforhold og ventilasjon. Tiltak må påregnes for å redusere fuktbelastningen og begrense videre skadeutvikling. Tilstanden vurderes som et klart avvik fra forventet funksjon og levetid for konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at estimert beløp kan fravike, alt etter hvilken løsning som velges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport







Salturslag.

Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av bolig.
Stor åpningsluke i vegg.
Betongdekke.
Lufteluke,
Mekanisk avtrekk i boligen ført ut gjennom yttervegg i krypkjelleren.





Montert stubloftsplater i «himling»/ underside bjellelag.



Lufteluke i krypkjelker



Inngang, krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med filt i trinnene.
Det er ikke montert håndløpere (se eget punkt, ref. HMS)
1,69 meter til skråhimling ved trappeavsats på loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen er fra byggeår og kan beholdes som den er, så lenge man ikke gjør søknadspliktig ombygging/ bruksendring, som utløser oppgradering.







Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp mellom halvetasjer i stue.
Rekkverk 82 cm. 15 cm mellom spiler (se eget punkt for HMS).

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Underetasje: fyllingsdører.
Tofløyet dør med glassfelt og utenpåliggende sprosser mellom entré og gang.
Hovedetasje: Fyllingsdører.
Dør med glassfelt mellom stue og gang.

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

Dører tar i karm.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes også på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Tofløyet dør med glassfelt.



Tofløyet dør med glassfelt tar i dørterskel.

TG 3 Hems

Beskrivelse

Rekkverk, hems, 90 cm høyde.
11,5 cm mellom spiler.
17,5 cm fra enden av rekkverk til vindu.
14 cm mellom nærmeste spiler ved trapp.
Se nærmere beskrivelse under punktet HMS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store åpninger mellom spiler medfører risiko for barn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere tettere spiler innenfor krav (10 cm).

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentert utførelse.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske storformatfliser på vegger.
2 åpningsvinduer med lufteventiler.
Malt platehimling med lysspotter.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

15 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone.
28 mm fra toppflis ved dør til nedsenkning.
Fra,toppflis ved dør til midt på slukrist
20 mm fall i dusjsone,
Membranoppbrett ved dør og bak dørlistverk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.
Plastsluk under badekar med synlig klemring.
Smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hpndvask med underskap og sideskap.
Speilbelysning over vask. Dusjsone med fastmontert dusjvegg.
Vegghengt wc (TECE) hvor lekkasjevann renner ut i do.
Badekar.
40 cm fra flis til topp dobrett grunnet at badet er hevet (se ved dørterskel).

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte (Pax) ført ut gjennom yttervegg.
Tilluft under dør,
Utvendig anbefales ventilasjonsluken og monteres tett mot kledning, og at det fuges over/ rundt luken.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var åpent i konstruksjonen under bad fra kjellerside.
Det ble gjennomført fuktmålinger. Det ble ikke registrert fuktskader/ lekkasje.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilkomst fra kjøkken.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte platevegger med gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger.

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.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg/ membran ført opp langs vegger.
15 mm. fall fra dør til området ved sluk (vaskemaskin dekket).
Vaskerommet er delt i to ved at det er betonggulv med kant (ca 70 mm) mot resten av vaskerommet som ikke har vanninstallasjon.

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.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under skyllekum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin, tørketrommel, skyllekum i stål. 2 doble stikkontaker.

Skyvedør mellom vaskerom og kjøkken,

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft fra kjøkken via ventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert ventilasjonsavtrekk på vaskerom, men tilluft fra kjøkken via ventil. Det vil si at matos/ lukt siver ut i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å etablere riktig avtrekk til vaskerommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke rekevant tilkomst for hulltaking.
Ingen indikasjoner på vannlekkasjer i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varme i gulv, ok.
Flatt gulv, stedvis noe motfall.
Svakt fall i dusjsonen.

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.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Begynnende oppsprekking i fuger

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i dusjsone.
Smøremembran.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask. Lys var ikke montert.
Dusjhjørne med glassvegger/ skyvedører i glass. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest ført ut gjennom krypkjeller/ yttervegg ved krypkjeller.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke tilluft til rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere tilluft ved f.eks. tilluft under dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke relevant tilkomst for hulltaking.
Ingen indikasjoner på vannlekkasjer i konstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenløsning med profilerte fronter.
Under/ overskap. Laminerte benkeplater (svelling i laminerte benkeplater beskrevet i efet punkt). Dobbel kjøkkenvask i stål.
3 doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.
Parkett på gulv. Malt platehimling med 2 stk. lysspotteskinner og røykvarsler.
4 store fastkarmsvinduer hvor 2 av dem har lufteventil.
Skyvedør med helt, isolert glassfelt.
Utgang til sørøstvendt altan og nordøstvendt altan fra kjøkken.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.







Svelling i laminert benkeplate ved kjøkkenvask

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling i/ fuktskader i benkeplate,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere ny benkeplate.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Tilluft ved at det er lufteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk - 1

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fungerer også som tilluft til vaskerom ved kjøkken og toalettrom i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Matos spres i ventilasjonskanaler. Når matos trekkes inn over platetopp i ventilasjonskanaler, «sendes» matosen ut som tilluft i vaskerom og toalettrom. Fører til lukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales at avtrekket fra kjøkken føres rett ut i det fri.
Dette sikrer at matos, fett og fukt fjernes helt fra boligens interne luftstrøm.
Vaskerom og wc skal ha eget avtrekk. Anbefales ikkeå dele kanal med kjøkmenavtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Håndvask, gulvmontert wc,
Laminat på gulv.
Platevegger belagt med strie.
Platehimling med ventilasjonsavtrekk.
Det er ikke avtrekk eller tilstrekkelig tilluft til rommet (se tilstandsvurdering under ventilasjons/ avtrekkspunktet på kjøkken).





Tilluft på wc fra kjøkken. Ikke avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Både plastrør (rør-i-rør) og kobberrør med plastkappe.
Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Vannuttak på boligens yttervegg mot garasje.

Tilstandsrapport





Plastrør (rør-i-rør) i bod ved Biovac-anlegg

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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



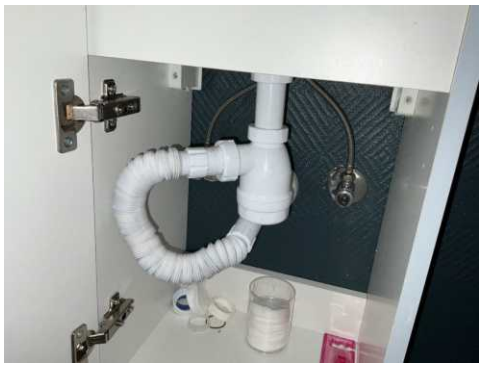
Røropplegg under kjøkkenvask-



Røropplegg under håndvask, bad, underetasje



Røropplegg under håndvask, bad, Overetasje.



Røropplegg unde toalett, overetasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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.

Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Mekanisk avtrekk i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i krypkjeller.



Lufting fra mekanisk avtrekk i krypkjeller

Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 198 liter, fra 1988.



Elektrisk anlegg

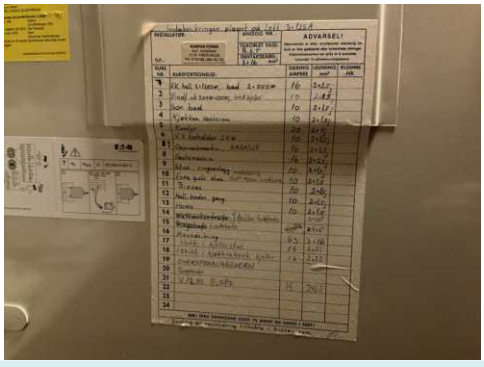
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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, underetasje.
Automatsikringer.
Strømmåler i skapet.
Hovedsikring på kaldloft.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig knotteplast.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Leca grunnmur, avsluttet utvendig med munkepuss.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.
Saltutslag indikerer fuktvandring (vegger, gulv).

Konsekvens/tiltak

Eldre grunnmur. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.
Løpende vedlikehold må alltid påregnes.







Avflasset puss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved garasje: tørrmurt natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å bygge forstøtningsmur med riktig skredde/ skråretning.



Forstøtningsmur ved garasje: tørrmurt natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng hvor det skrår mot bolig i bakkant av bolig, gavlvegg nordvest. Forøvrig er tomten planert ut til flatt.
Boligen har ikke kjelleretasje.

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

Tilstandsrapport



Terreng heller mot bolig.

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 er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert håndløpere i trappeløp, inne i bolig.
Utvendig trapp, bakside bolig. Det er ikke montert rekkverk/ håndløper.

Trapp mellom halvetasjer i stue.
Rekkverk 82 cm. 15 cm mellom spiler.

Rekkverk, hems:
11,5 cm mellom spiler.
17,5 cm fra enden av rekkverk til vindu.
14 cm mellom nærmeste spiler ved trapp.
Dagens krav: 10 cm. Avstander opptil 17,5 cm. kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for små barn (fallulykker).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Anbefales å tette store åpninger i rekkverk på hems av sikkerhetsmessige årsaker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

1997

Standard

Uisolert garasje, 35,39 m², med elektrisk garasjeport. Åpning (1 meter) til garasje. Det er ikke montert dør i åpning.
Grunnmur bygget med betongblokker på stablet stein og pukk.
Betongdekke. Saltakkonstruksjon utført som sperretak med bærende undertak (panel/ taktro). Yttertaket er tekket med takbelegg/ asfaltpapp.

Takrenner og nedløp i plast.
2 stk. fastkarmsvinduer.
Belysning og dobvel stikkontakt.
Elbil-lader.

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må alltid påregnes.

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

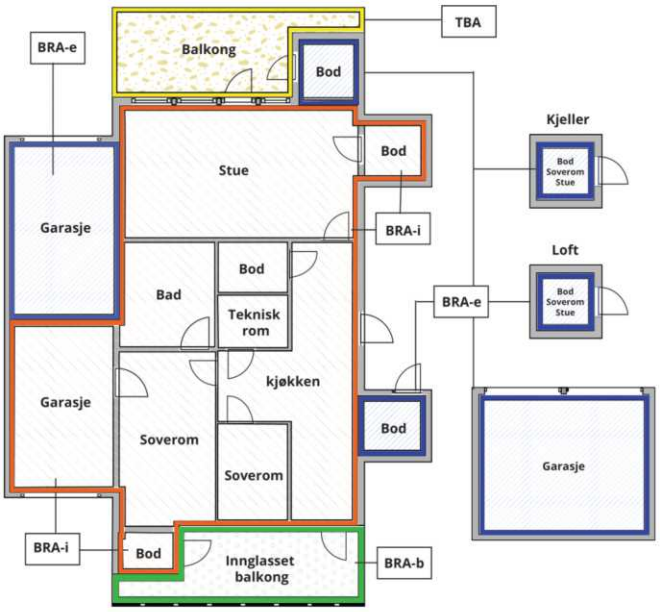
Hva er måleverdig areal?

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	164			164	107
Kjeller	116			116	
Loft	15			15	
SUM	**295**				**107**
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang, trapperom, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom		
Kjeller	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, gang 2, bod, bod 2, bod 3 (biovacanlegg)		
Loft	Loftstue, bod		

Kommentar

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

Loft:

Gulvareal, hems/ loftstue: 32,88 (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde)

Bodrom, loft: 15

Hovedetasje:

Gang: 7,80
Trapperom: 5,28
Soverom: 9,50
Bad: 12,12
Soverom 2: 19,47
Soverom 3: 11,47
Toalettrom: 2,00
Stue: 28,40 (øverste nivå). 30,09 (nederste nivå)
Kjøkken: 28,72
Vaskerom: 6,63

Underetasje

Entré: 5,40
Gang: 27,55
Soverom: 10,71
Soverom 2: 13,88
Bad: 5,46
Gang 2: 9,08
Bod: 25,47
Bod 2: 4,76
Bod 3: 9,33 (Biovacanlegg)

Hovedetasje: Altan: 28,92, (utgang fra kjøkken). Altan: 10,40 (utgang fra kjøkken og 2 av soverommene). Terrasse: 67,48 (utgang fra stue og utvendig tilkomst).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			

SUM BRA	35

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Vidar Korneliussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	320	41		0	1829.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvredalsvegen 64

Hjemmelshaver
Rykkje Anne Lise, Korneliussen Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området rundt Øvredalsvegen er rolig og etablert, preget av eneboliger. I området; skole, barnehage og idrettsanlegg.
Trygt og oversiktlig nærmiljø med lite gjennomgangstrafikk. Gode turmuligheter, samt kort avstand til sjøen med bade- og båtlivsmuligheter.
3,6 km. til Frekhaug senter hvor det blant annet er 3 matbutikker og apotek.
8,7 km. til Knarvik/ Amfi Knarvik som er et kjøpesenter med et godt butikkutvalg.
30,3 km til Bergen sentrum (Bystasjonen).
44,4 km. Til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat renseanlegg (Biovac) hvor anlegget er montert i bod i kjeller.

Om tomten

Skrånende tomt, 1 829,80 m². Gruset biloppstillingsplass. Plenpartier, beplantninger, gjerde/ spilerekkverk i metall.
Deler av tomten er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	03.06.2026	
3	03.06.2026	
4	03.06.2026	
5	08.07.2026	

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

Dato: 16.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260074
Addresse	Øvredalsvegen 64		
Postnr.	5919	Sted	FREKHAUG
Selgers navn	Anne Lise Rykkje		
Selgers navn	Vidar Korneliussen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

November 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3957057

Våtrom

Initialer selger:
A L
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert bad oppe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon i Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt nytt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flyttet sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør til bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt vann inn. Biovac renseanlegg

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stormsikret taksten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ØSTENSEN EFTF AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny elbil kurs. Ryddet i ledninger til bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendring på 1 ettasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.07.2026

Signert av *Anne Lise Rykkje*

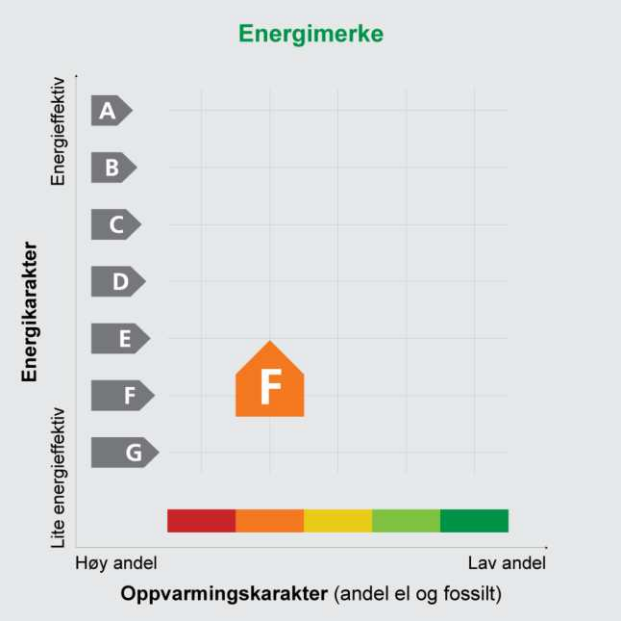
Signert av *Vidar Korneliussen*

Initialer selger:
A L
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Øvredalsvegen 64
Postnr	5919
Sted	FREKHAUG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	320
Bnr.	41
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	9853189
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1167544
Dato	20.08.2020



Innmeldt av	Silje Bråthen Husebø

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	305
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvredalsvegen 64
Postnr/Sted: 5919 FREKHAUG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 20.08.2020 19:14:57
Energimerkenummer: A2020-1167544
Ansvarlig for energiattesten: Silje Bråthen Husebø
Energimerking er utført av: Silje Bråthen Husebø

Gnr: 320
Bnr: 41
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 9853189

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Øvredalsvegen 64

SKOLER

Sagstad skule (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	4 min 2.9 km
Vestbygd skule (1-7 kl.) 114 elever, 10 klasser	5 min 4.3 km
Grasdal skule (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	6 min 5.4 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 14 klasser	6 min 3.7 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8... 180 elever, 12 klasser	7 min 4.3 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	12 min 8 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	12 min 8.3 km

SPORT

Kunstgrasbane, lysanlegg	3 min
Dalemarka ballbane	4 min
Max Fitness Frekhaug	5 min
Studio Nor Knarvik	13 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	12 min
Horisont	23 min
Vitusapotek Frekhaug	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dale nord Linje 312	10 min 0.8 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	31 min 26.6 km
Bergen Flesland	48 min

BARNEHAGER

Marihøna barnehage (0-6 år) 30 barn	6 min 3.5 km
Blåklokka barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 4 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 3.8 km

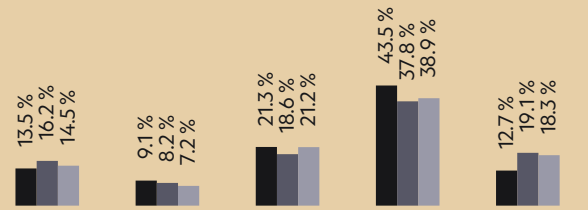
DAGLIGVARE

Rema 1000 Frekhaug	5 min
Coop Extra Frekhaug	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

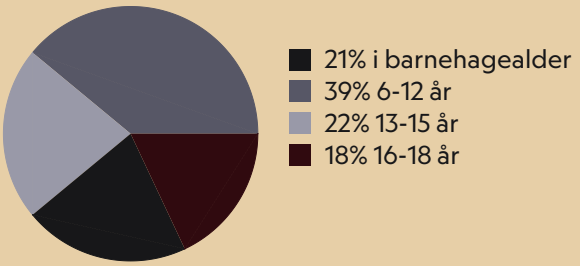
Rema 1000 Frekhaug	5 min
Coop Extra Frekhaug	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Meland	387	154
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
320	41	0	0

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

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

-

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

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

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

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

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

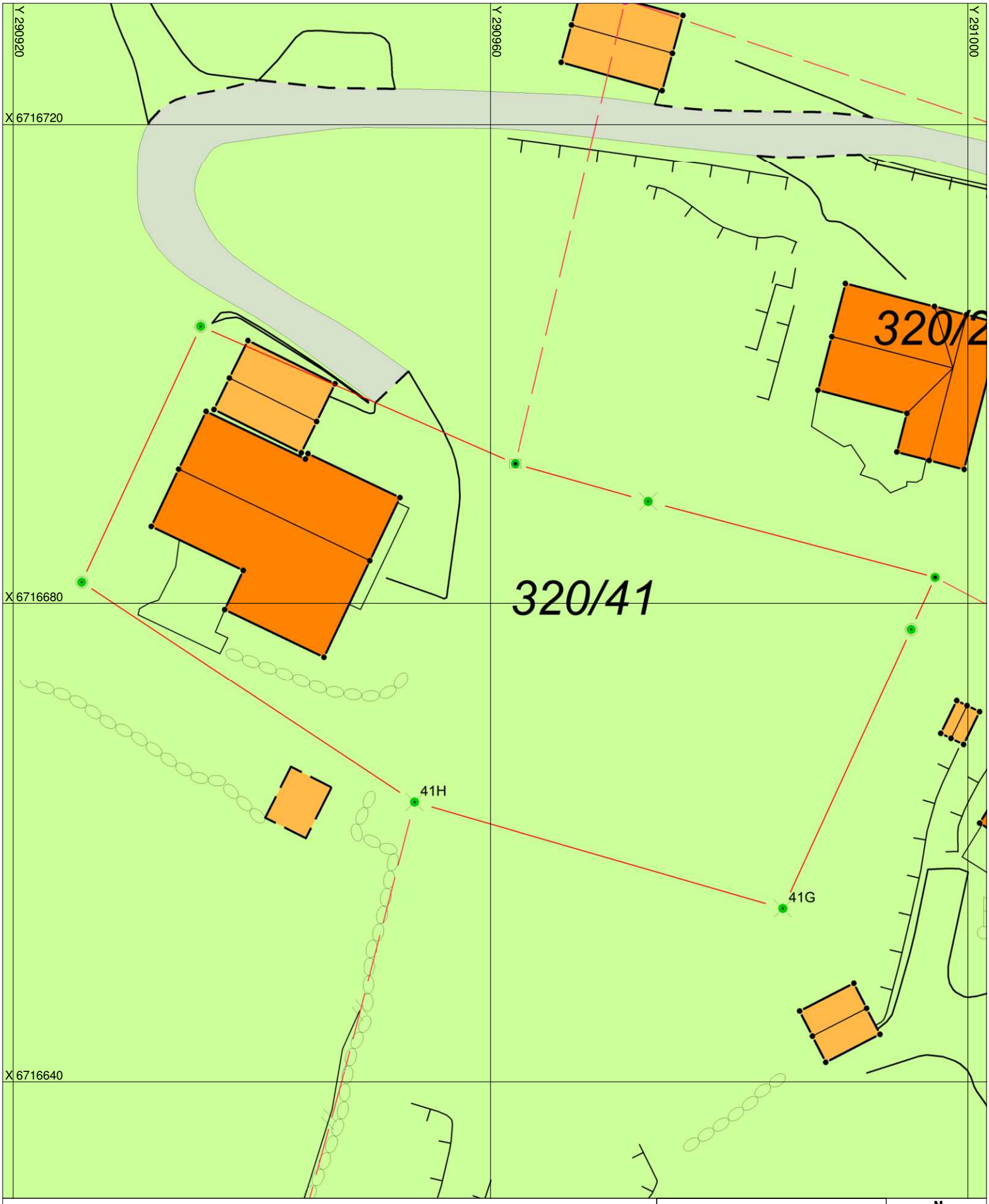
Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☒ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

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

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

EV.:

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



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

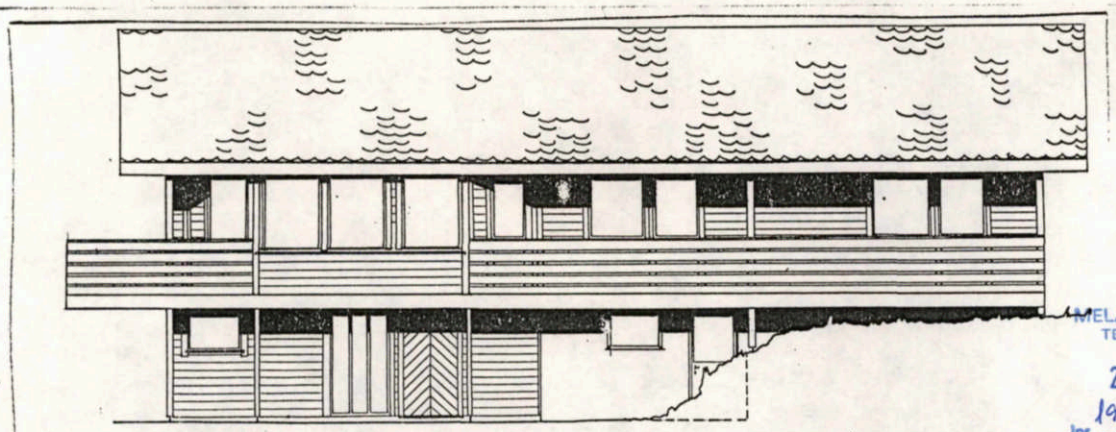
N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 320/41

Målestokk: 1:400

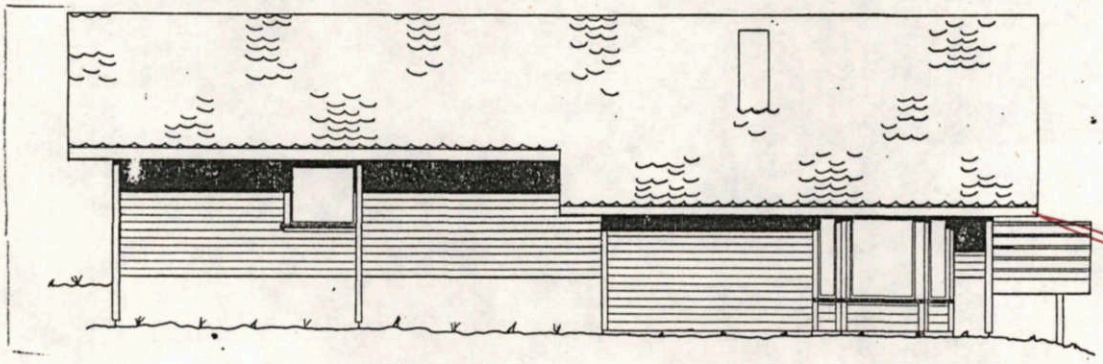
Dato: 26.05.2026

UTM sone 32 EUREF89



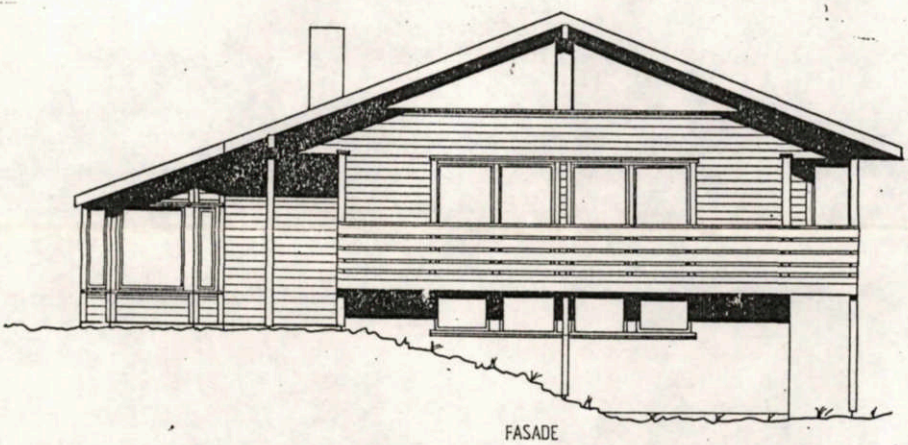
FASADE

MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
20. 10. 86
Jnr. 1901/86 Ark. 20-41

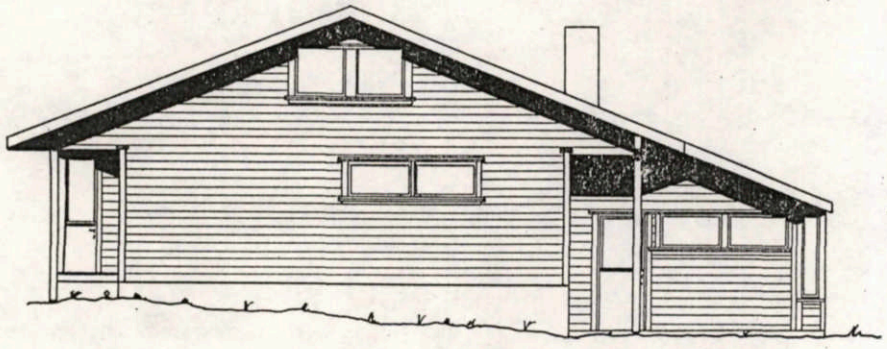


FASADE

GODTEKE 5.12.86
Sak nr. 849/86
Byggningssjefen i Meland



FASADE

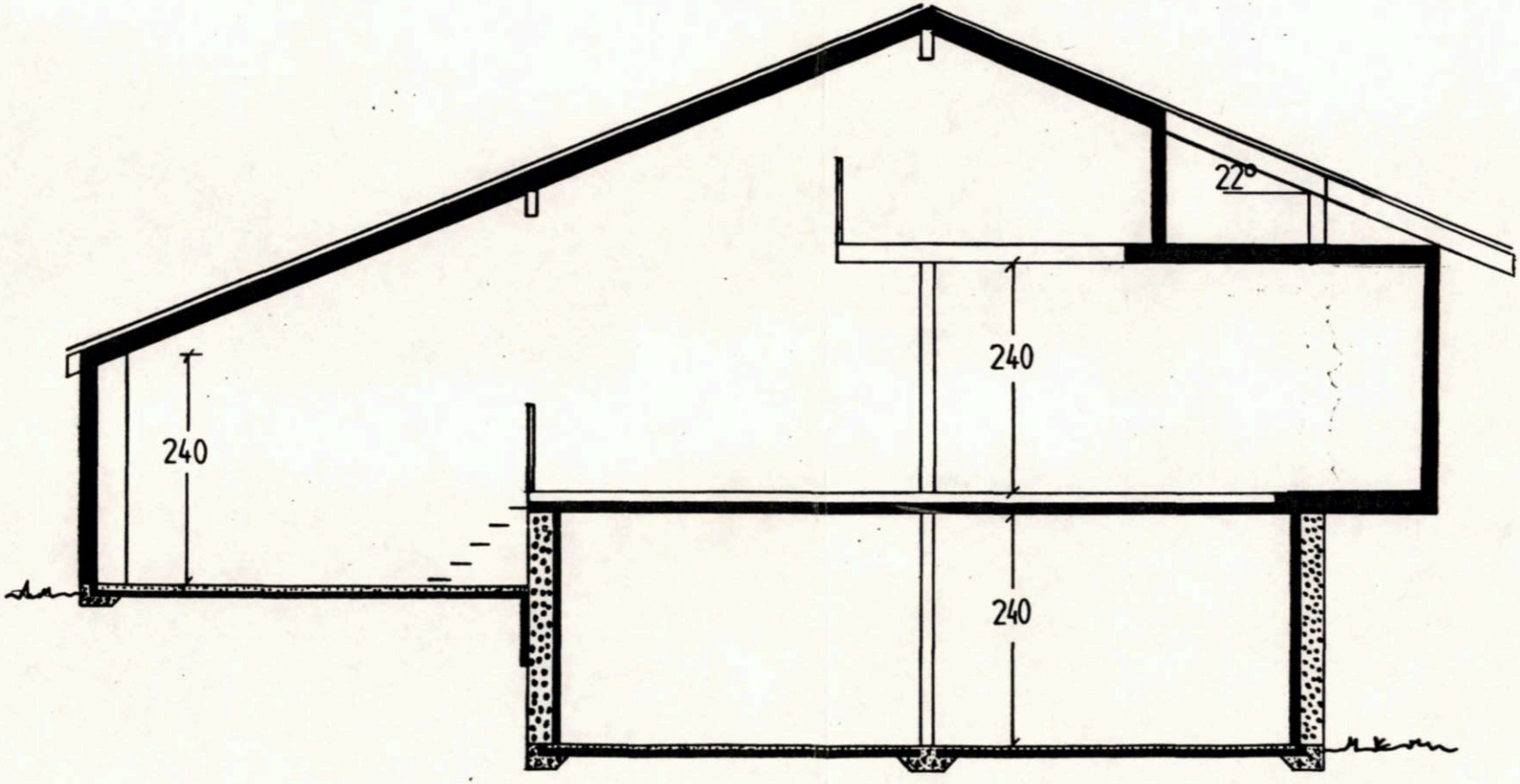


FASADE

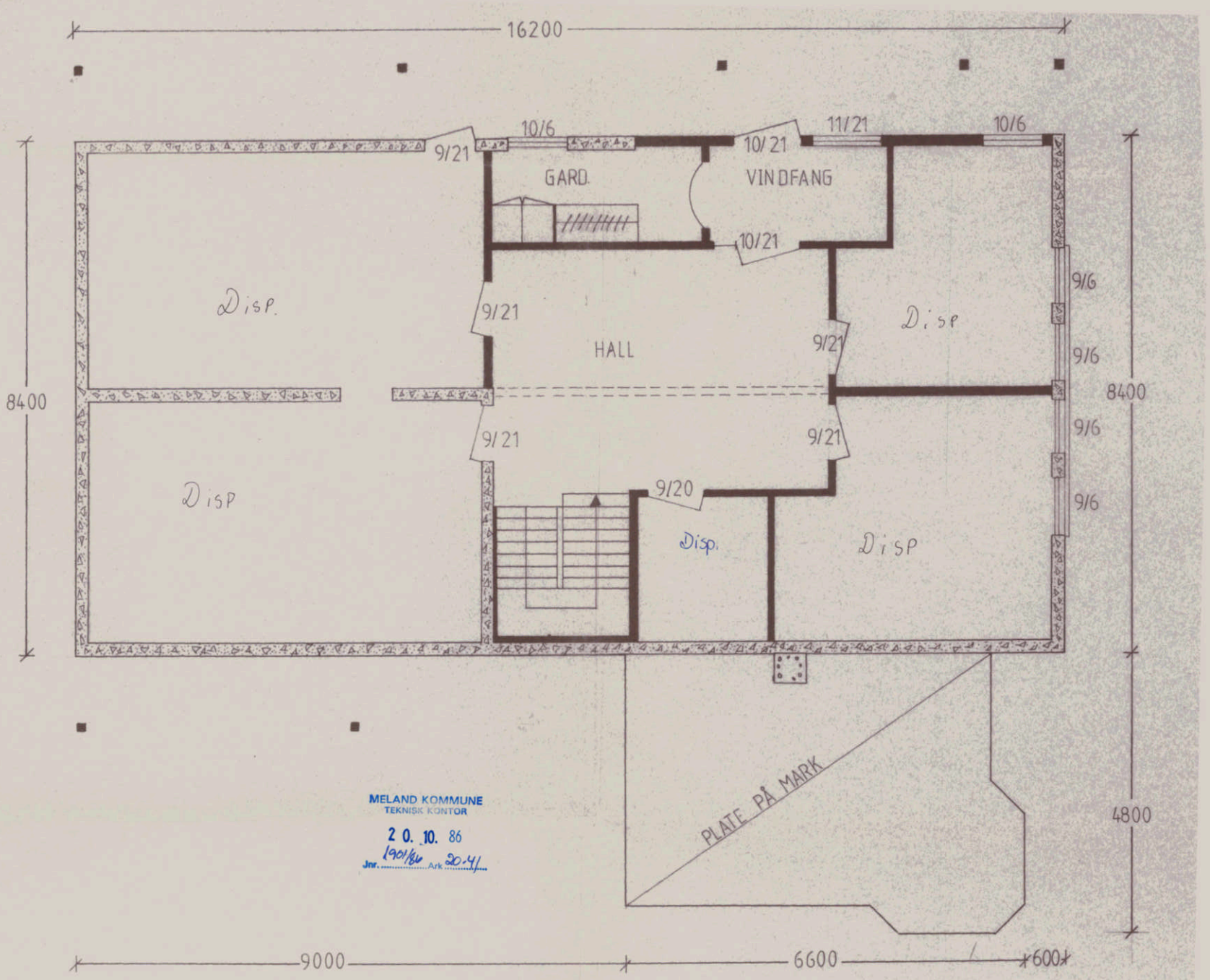
1:100

LENI DALE OG TOR HUSEBØ
STRANDGT. 76.
5000 BERGEN

MELAND KOMMUNE
20. 10. 86
Jnr. 1901/86 20-41



LENI DALE / TOR HUSEBØ
STRANDGT. 76
5000 BERGEN



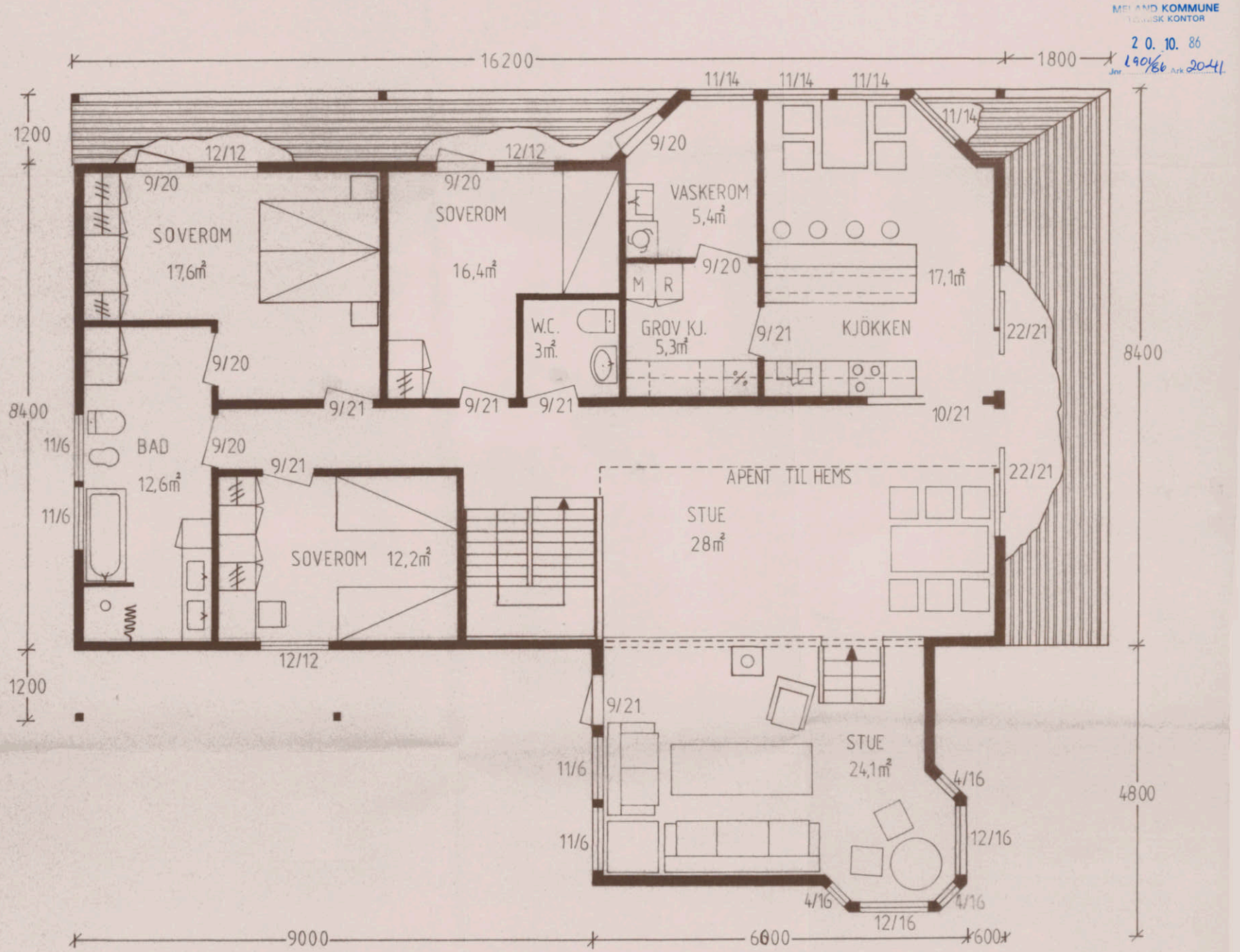
MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
20. 10. 86
Jnr. 1901/86 Ark 20.41

1:50

LENI DALE / TOR HUSEBØ
STRANDGT. 76
5000 BERGEN.

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

MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
20. 10. 86
Jnr 1901/86 Ark 2041



LENI DALE /IOR HUSEBØ 1:50
STRANDGT. 76.
5000 BERGEN

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

Alver kommune
Byggesak

KORNELIUSSEN VIDAR
Att.KORNELIUSSEN VIDAR
Øvredalsvegen 64
5919 FREKHAUG

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2025/5378-3	Anne Lise Molvik	23.05.2025

Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 320/41 Øvredalsvegen 64

Administrativt vedtak saknr.: 523/2025

Adresse:	Øvredalsvegen 64, 5919 FREKHAUG	Eigedom:	gbnr 320/41
Tiltakshavar:	KORNELIUSSEN VIDAR	Søkjar:	
Tiltakstype:	Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hovuddel	Søknadstype:	Søknad uten ansvarsrett

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4, vert det gjeve løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i plan 1 i bustad på gbnr. 320/41. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i planteikning mottatt 14.05.2025.

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.

Toleransegrense
Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Bortfall av løyve
Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld og for vedtak om dispensasjon.

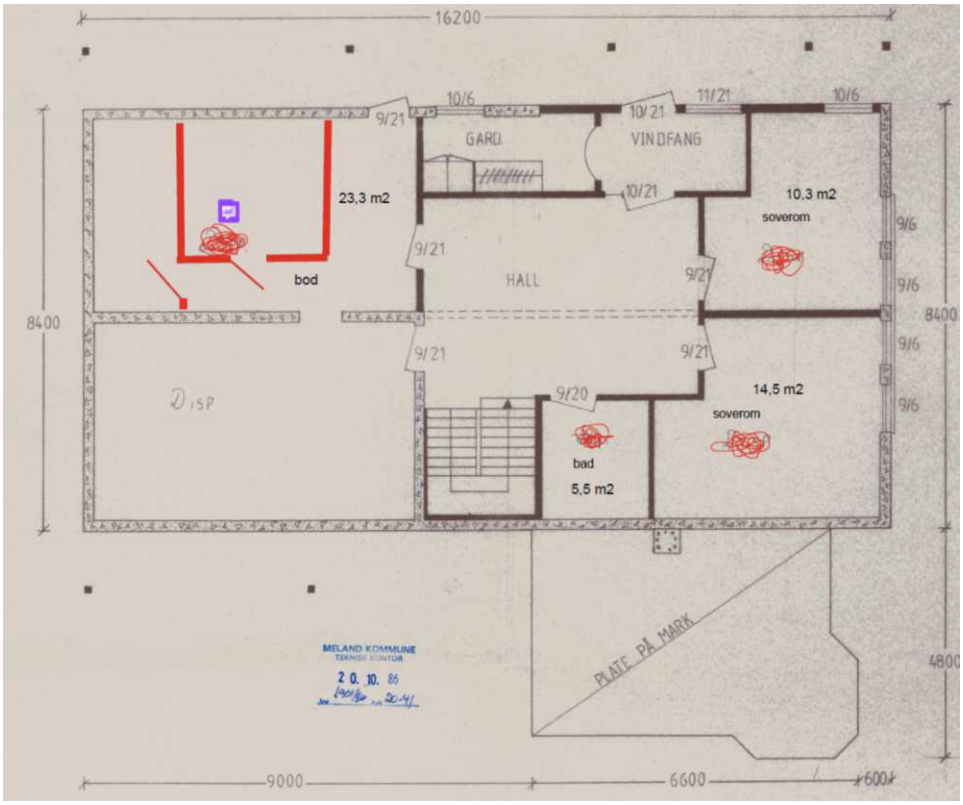
SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå disponibelt areal til soverom, bad og bod i plan 1 i eksisterande bustad på eigedom med gbnr 320/41.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.05.2025 .

Teikning over nytt plan 1



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som LNF-føremål. Det går fram av føresegn 3.2, jf. tabell 9.1, at eigedomen skal vurderast etter reglane for bygd bustadeigedom med status LNF-spreidd bustad. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla med unntak av gbnr 320/5. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Tiltaket går fram av planteikning mottatt 14.05.2025.

Veg, vatn og avløp (VVA)

Tiltaket medfører ikkje endra eller auka bruk.

Visuelle kvalitetar

Mottatt dokumentasjon viser ikkje fasadeendringar.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve
Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avfallsplan
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Vurdering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabovarsel
Tiltaket gjeld innvendig arbeid og ytterlegare nabovarsel er ikkje nødvendig, jf. pbl § 23-1.

Vurdering etter naturmangfaldslova
Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.noog nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 2025/5378

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du fekk vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på, og kva endring du ønsker. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremmast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Eirik Sætre
Avdelingsleiar

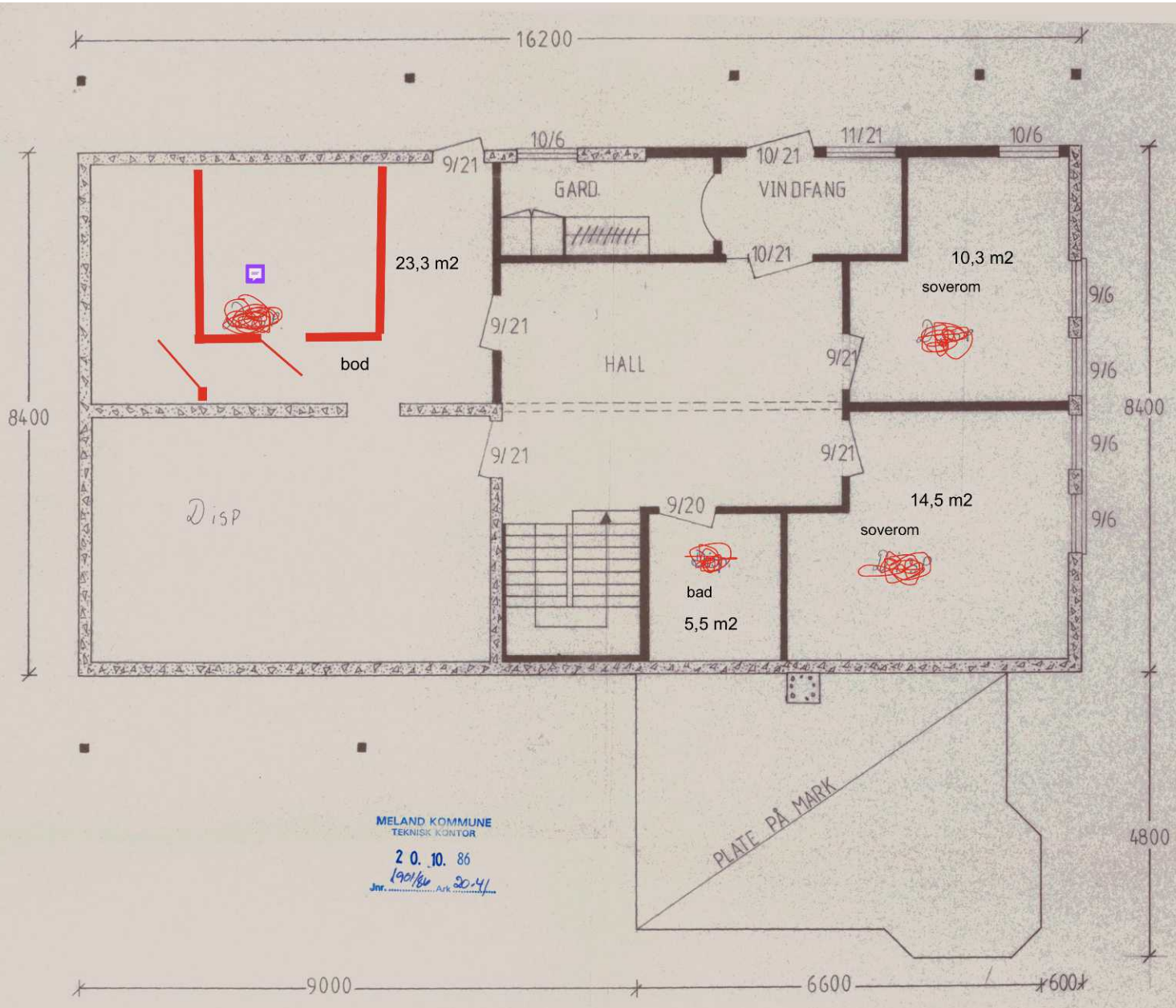
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Vedlegg

1	Teikningar og kart
2	Teikningar nede 1

Mottaker:

KORNELIUSSEN VIDAR



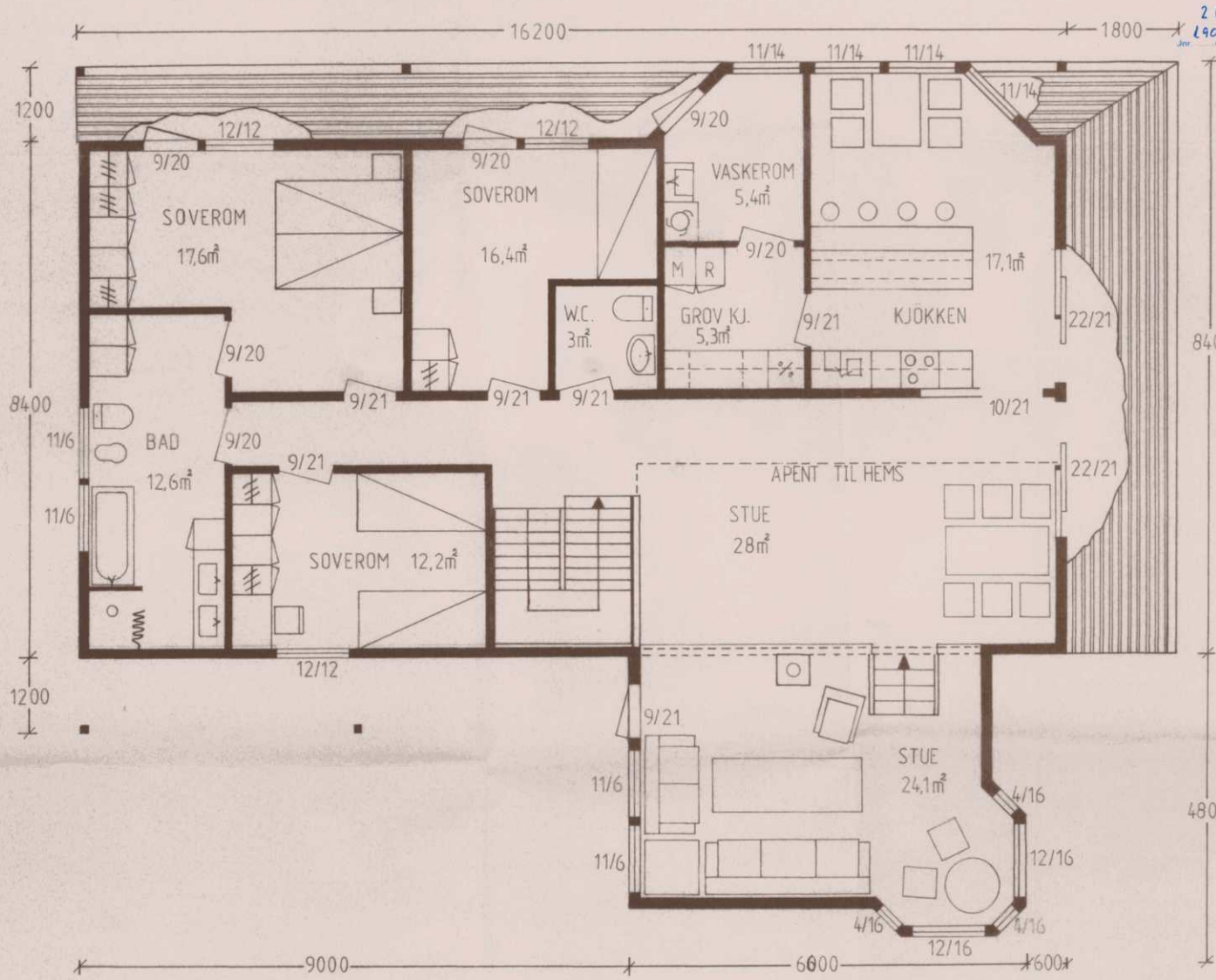
MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
20. 10. 86
Jnr. 1901/86 Ark 20.41

1:50

KENI DALE / TOR HUSEBØ
STRANDGT. 76
5000 BERGEN.

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

MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
20. 10. 86
Jnr 190/86 Ark 2041



LENI DALE /IOR HUSEBØ 1:50
STRANDGT. 76.
5000 BERGEN

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvredalsvegen 64, 5919 Frekhaug
Gnr. 320, Bnr. 41, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260074

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.
