PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

SCHRIVERHAUGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

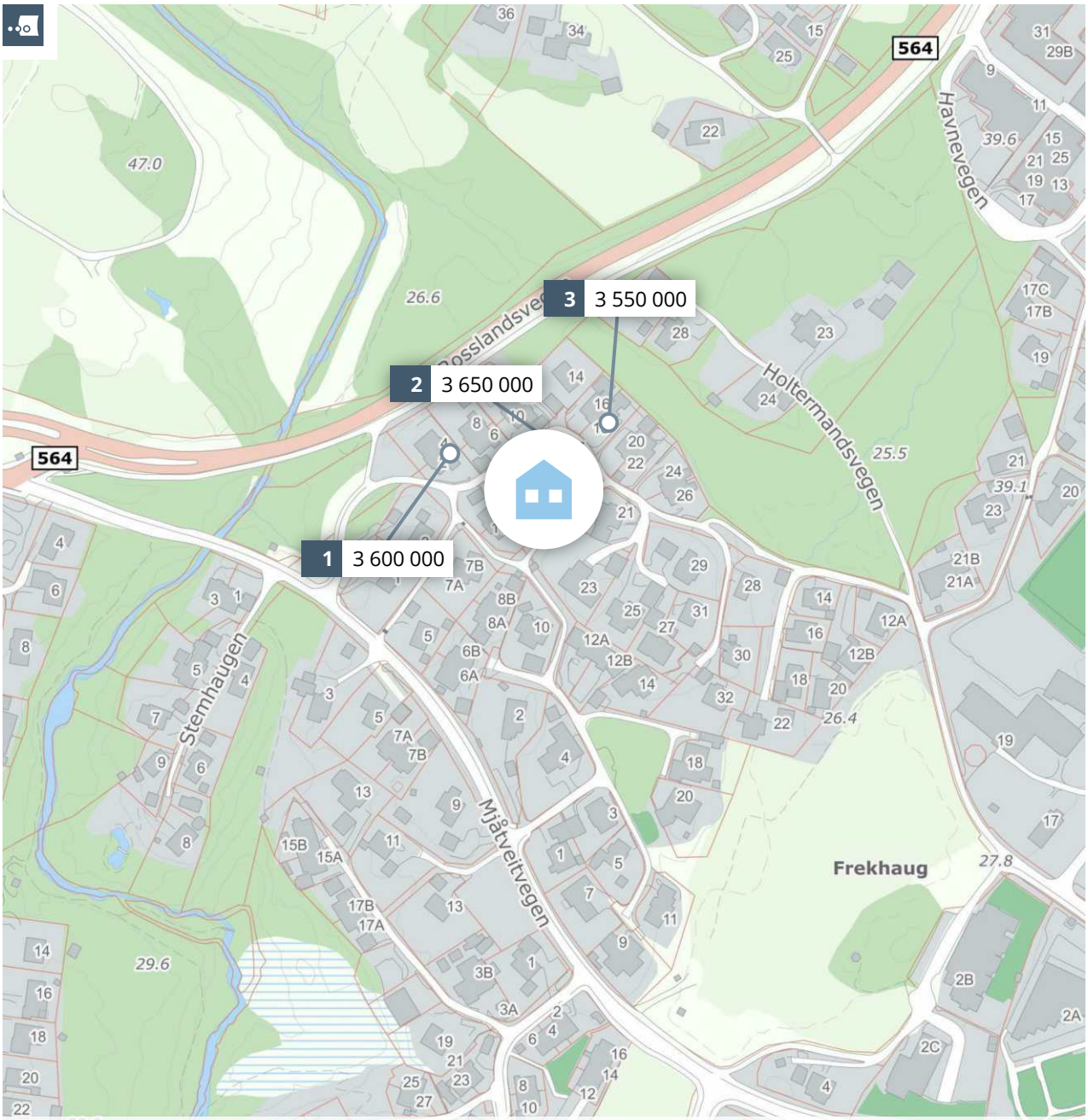
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SCHRIVERHAUGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 28.05.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Schriverhaugen 15, 5918 FREKHAUG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 323 BNR 467 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS FREKHAUG

Verdivurdert til

4 650 000

-	4 650 000	32 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	32 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						460 m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schriverhaugen 2				08.11.2023	3 490 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**30 252**
	119 m²	1999	412 m²	3 sov						
2	Schriverhaugen 17				14.09.2023	3 690 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**32 018**
	114 m²	1998	423 m²	3 sov						
3	Schriverhaugen 18				26.01.2022	3 600 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**29 832**
	119 m²	1998	462 m²	4 sov						

Innholdsrik familiebolig med tilhørende uteareal, opparbeidet med garasje, belegningsstein, utekjøkken, terrasse, flat hage og bod.

Eiendommen befinner seg sentralt på Frekhaug, innen gangavstand til alle nødvendige servicetilbud og fasiliteter.
Innvendig holder eiendommen en funksjonell og praktisk planløsning. Den er bl.a. innredet med:
- 3 soverom
- 2 stuer
- Lagringsplass
- Bad
- Vaskerom

Siden byggeår i 1999 er eiendommen jevnlig vedlikeholdt og oppgradert med bl.a.
- Balansert ventilasjon
- Nyere kjøkken og hvitevarer
- Flott gulv
- Varmepumpe
- Nye fliser

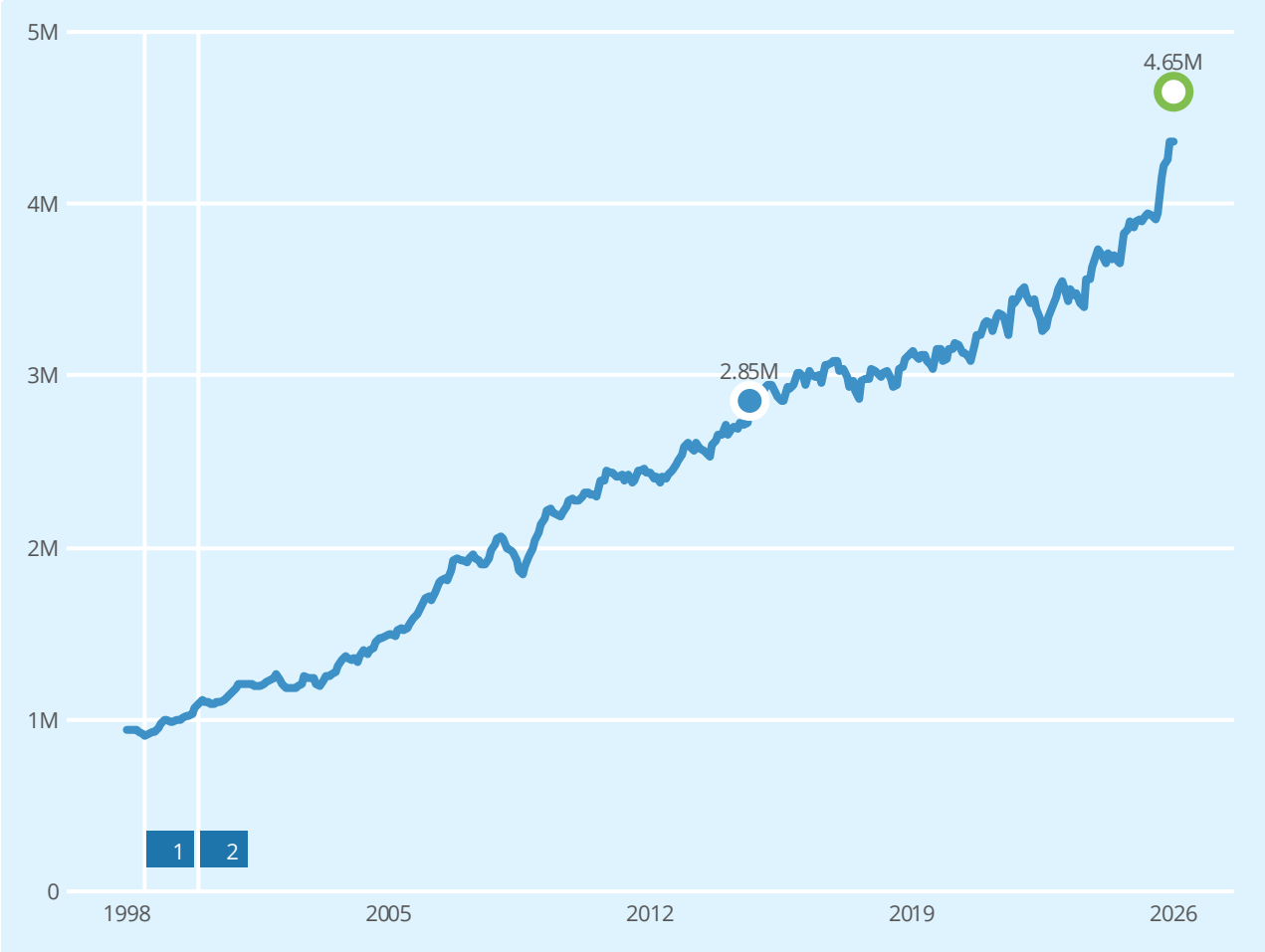
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.01.2015	28.01.2015	05.03.2015	2 850 000	2 850 000	-	2 850 000	
19.03.1999		19.03.1999	-	200 000	-	200 000	3

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

Tomannsboliger til salgs i ALVER kommune nå

3
tomannsboliger til salgs

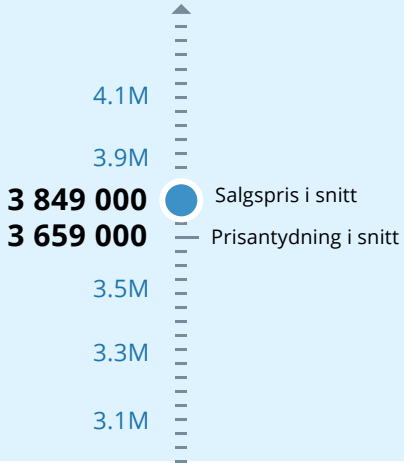


Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Tomannsboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

13
tomannsboliger solgt

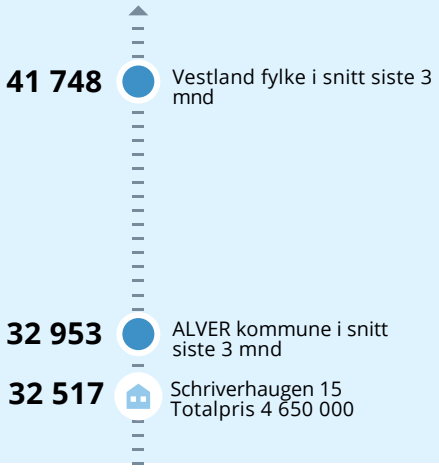


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 5.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

NITO

Tomannsbolig

Schriverhaugen 15, 5918 FREKHAUG

ALVER kommune

gnr. 323, bnr. 467

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 09.08.2025 **Rapportdato:** 16.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1440 **Referansenummer:** ZD6490

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 112 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan.

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takstein fra byggeår.
Takrenner og nedløp i plast.
Liggende, dobbelfalset trekledning.
Lufting i bunn og topp. Montert fluenetting i luftespalter i raft/ kiste.
A-takstoler monteres/ benyttes ved innredet loftsrom.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Montert elektrisk markise over stuevinduer (duk til markise skiftet for ca. 5 år siden).
Profilert ytterdør med digital dørlås med sentrert og isolert glassfelt.
Glasset har utenpåliggende sprosse.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygget inngangsparti.
Fra stuen er det utgang til stort terrasselagt område.

INNVENDIG Gå til side

Bad, vaskerom og kjøkken er beskrevet separat i egne rubrikker.

Hovedetasje: Belegg med flisebelegg i entré.
Tarkettparkett (1.stavs)montert i gang, stue og kjøkken.
3-stavs tarkettparkett på soverom.
På vegger er det montert tynnpanel (6 mm. ref. eier).
Platehimlinger med tradisjonell belysning.
Montert skapgarderobe på soverom. Garderoben har 2 glassfelt i midten av garderoben.
God kvalitet på overflater og innredning.
Loftsetetasje:
Belegg på alle gulv. Sponplater under belegg. Tynnpanel på alle vegger og i himlinger.

Hovedetasje: Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Ingen vesemtlige avvik ved kontrollmåling av høydeavvik.
Loft: Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik ved kontroll av høydeavvik.

Vedfyrt ovn i stue.
Malt tretrapp mellom hovedetasje og loftsetasje.
Profilerte, formpressede innerdører med og uten glassfelt.
Skyvedør mellom stue og kjøkken (se eget punkt).
Uisolert bod, 5,28 m² med utvendig tilkomst.
Montert gulvbelegg på betongdekke.
Inngang ved siden av hovedinngang og har samme oppbygging som huset, ref. kledning, taktekking, takrenner og nedløp.
Montert elbillader på bodvegg mot garasje.
Beholder for sentralstøvsuger.
Dobbel stikkontakt montert på vegg.
2 skjøteledninger.
Tradisjonell belysning, underside bjelke (åpen himling).
Lufting i raft. Montert fluenetting ved luftespalte.

Vedbod, vegg i vegg ved nevnt bod.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Hovedetasje.
Keramiske veggfliser montert til litt over midten av vegger. Øverste del av vegger er malt.
Åpningsvindu med lufteventil.
Sikringsskap montert i vegg ved dør.
Platehimling med tradisjonell belysning, ventilasjonsavtrekk og røykvarsler.
Det er ikke montert deksel på vegg ved dør, ref. elektriske ledninger (se punktet elektrisk anlegg).
Belegg på gulv.
17 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Ca. 10 mm. fall fra dør til nedsenkning.
Skyllekum i stål, vaskemaskin/ tørketrommel, varmtvannstank, hylleinnredninger (montert av eier), varmtvannstank, brettebord (plassmontert), sikringsskap. Åpningsvindu med lufteventil.
Balansert ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Ikke tilkomst for hulltaking grunnet vegg mot nabo og yttervegg.

Bad
Hovedetasje.
Montert «flis på flis». Utført i eiers eietid (2015).
Montert «flis på flis». Montert i eiers eietid.
Stedvis hulromslyd under fliser.
2-3 mm. fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone.
25 mm. fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.
Håndvask med underskap og sideskap. Speilsksp med belysning over vask.
Fastmontert dusjvegg i glass. Tett sokkel nede langs glassvegg mot keramiske gulvfliser.
Balansert ventilasjonsavtrekk i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Tilluft under dør.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Ikke tilkomst for hulltaking grunnet kjøkkeninnredning og vegg mot nabo.

Bad
Loft.
Våtromstapet og tynnpanel på vegger/ skråhimling.
Belegg på gulv ført opp over dørterskel og bak dørlistverk. Belegg er også ført opp langs vegger.
Fall til midten av sluk i idusjsonen, ca. 5 mm. målt fra flere steder.
Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen.
Plastsluk og belegg ført under synlig klemring.
Håndvask med underskap. Speilskap med belysning over vask.
Glassdører i glass, ref. dusjsone. Den ene glassdøren er bevegelig og har slepelist nede langs gulv. Eventuelt lekkasjevann renner forbi slepelist.
Fastmontert glassvegg har tett sokkel mot gulv.
Gulvmontert wc. Panelovn.
Velux skråtakvindu. Dør til kneloft.
Normal bruksslitasje.
Balansert ventilasjonsavtrekk
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.
Hulltaking ble gjennomført i bodvegg som tilstøter bad/ dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte ftonter, montert i 2015.
Deler av kjøkken er nyere hvor det tidligere var halvhøye skap. I dag er det montert benkeplate og skapinnredning (over/ underskap) i området.

Keramiske fliser over laminert benkeplate.
Dobbel stålkum nedfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer (kjøleskap, oppvaskmaskin).
Stekeovn, platetopp.
Åpningsvinduer med lufteventiler og plisségardiner.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.

Tarkettparkett på gulv.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Belysning under overskap.

Normal bruksslitasje på overflater og innredning.

Mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Tilluft gjennom lufteventiler i åpningsvinduer og gjennom skyvedørsåpning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør med plastkappe, befart på vaskerom.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Synlig rørføring på kjøkken og bad ble skiftet i 2015, da disse rommene ble skiftet/ fornyet.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Tilstandsgrad er satt utifra at avtrekk/ tilluft fungerer godt.
Mitsubishi varmepumpe, fra 2022 (kjøpt i 2024).
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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

CTC varmtvannstank, 194 liter fra 1999.
Sikringsskap montert på vaskerom. Kursfortegnelsen stemmer med antall sikringer.
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. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, 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.

Brannslukkingsapparat i hver etasje.
Røykvarslere.
Brannanlegg tilknyttet Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt. Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp.
Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

Grunnmur av betong. Boligen har ikke kjeller.
Flat tomt.
Boligen har ikke underetasje/ kjeller. Det vil si at boligen ikke har dreneringsmessige utfordringer som boliger med kjeller kan ha.
Det er valgt og ikke sette tilstandsgrad, da terrengforhold under

Beskrivelse av eiendommen

terrasse ikke er bekreftet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

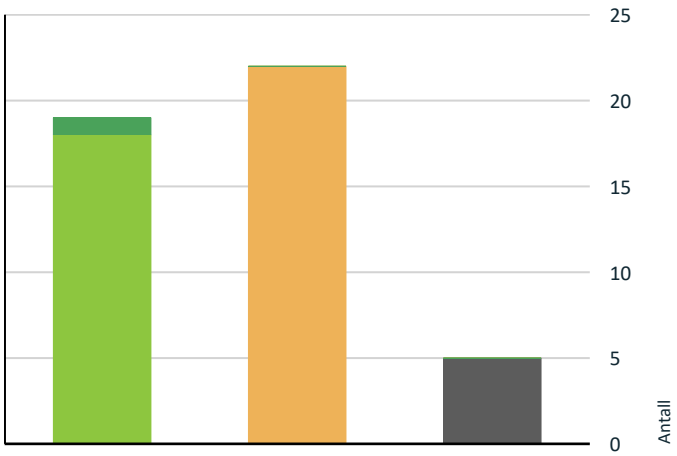
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap montert på vaskerom. Kursfortegnelsen stemmer med antall sikringer.
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. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, 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 > Terrengforhold Gå til side

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Snøfangere på 2/3 deler av takflaten ved hovedinngang.
Det er ikke montert snøfangere på takflate, langside ved terrasse.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører - 2 Gå til side

Det er avvik:

Døren går tregt.
Det er ikke montert skinne nede langs gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

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

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.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Stedvis noe motfall på baderomsgulvet. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke vil renne tilsiktet mot sluk.
Det er ikke montert membranoppbrett ved dør.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk - 2 Gå til side

Det er avvik:

Åpent i overgangen gjennom himling.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1999

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Endel opprinnelige kvaliteter som taktekking, kledning og vinduer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takstein fra byggeår.

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

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









TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

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

Snøfangere på 2/3 deler av takflaten ved hovedinngang.
Det er ikke montert snøfangere på takflate, langside ved terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.



Takrenne og nedløp, langside stue

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløp ved hovedinngang mot nabo.



Ved hovedinngang mot garasje

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende, dobbelfalset trekledning.
Lufting i bunn og topp. Montert fluenetting i luftespalter i raft/ kiste.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Kledning er montert helt ned mot terrassebord. Vann kan bli liggende å søye og forringe kvaliteten.
Anbefales å løfte kledningen/ kappe den i nedre del mot terrassebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

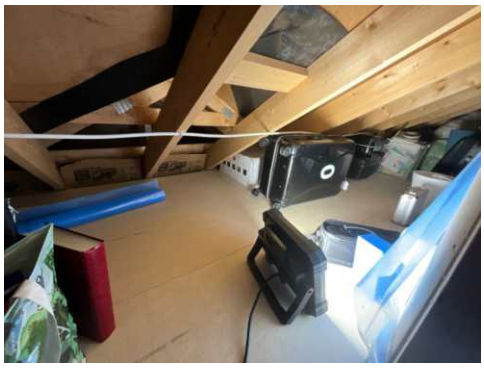
A-takstoler monteres/ benyttes ved innredet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





Bildet viser god kvalitet på takstoler og undertak.



Synlig lufting.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Montert elektrisk markise over stuevinduer (duk til markise skiftet for ca. 5 år siden).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.



Stuevinduer.



Markise over stuevinduer.

Soveromsvinduer, hovedetasje: vinduer tar i plisségardiner, og lar seg derfor ikke åpne mer enn luftespalteåpning.
Det er ventilasjon i himling på sovdrommet.



Velux takvindu med mørkleggingsgardin.

TG 2 Dører

Profilert ytterdør med digital dørlås med sentrert og isolert glassfelt. Glasset har utenpåliggende sprosse.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Ytterdør beskyttet av overbygg.

TG 1 Dører - 2

Tilstandsrapport

Terrassedør med isolert glassfelt.
Døren har brystning og utenpåliggende sprosse.
Døren åpner, lukker og låser fint.



Terrassedør med uygang fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til stort terrasselagt område.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Bad, vaskerom og kjøkken er beskrevet separat i egne rubrikker.

Hovedetasje: Belegg med flisebelegg i entré.
Tarkettparkett (1.stavs)montert i gang, stue og kjøkken.
3-stavs tarkettparkett på soverom.
På vegger er det montert tynnpanel (6 mm. ref. eier).
Platehimlinger med tradisjonell belysning.
Montert skapgarderobe på soverom. Garderoben har 2 glassfelt i midten av garderoben.
God kvalitet på overflater og innredning.
Loftsetetasje:
Belegg på alle gulv. Sponplater under belegg. Tynnpanel på alle vegger og i himlinger.



Stor garderobeinnredning på soverom i hovedetasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje: Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Ingen vesemtlige avvik ved kontrollmåling av høydeavvik.
Loft: Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Ingen vesentlige avvik ved kontroll av høydeavvik.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedfyrt ovn i stue.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører med og uten glassfelt.
Skyvedør mellom stue og kjøkken (se eget punkt).



Innerdører med og uten glassfelt.

TG 2 Innvendige dører - 2

Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren går tregt.
Det er ikke montert skinne nede langs gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.



Skyvedør går tregt, men åpner og lukker greit.



Dører på loft tar i karm, ref. boddør og dør til bad.

Andre innvendige forhold

Uisolert bod, 5,28 m² med utvendig tilkomst.
Montert gulvbelegg på betongdekke.
Inngang ved siden av hovedinngang og har samme oppbygging som huset, ref. kledning, taktekking, takrenner og nedløp.
Montert elbillader på bodvegg mot garasje.
Beholder for sentralstøvsuger.
Dobbel stikkontakt montert på vegg.
2 skjøteledninger.
Tradisjonell belysning, underside bjelke (åpen himling).
Lufting i raft. Montert fluenetting ved luftespalte.

Vedbod, vegg i vegg ved nevnt bod.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i himling, bod



Bod med utvendig tilkomst.



Montert elbillader på bodvegg.

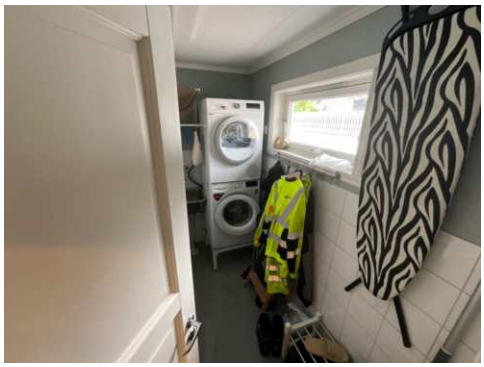


VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Hovedetasje.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske veggfliser montert til litt over midten av vegger. Øverste del av vegger er malt.
Åpningsvindu med lufteventil.
Sikringsskap montert i vegg ved dør.
Platehimling med tradisjonell belysning, ventilasjonsavtrekk og røykvarsler.
Det er ikke montert deksel på vegg ved dør, ref. elektriske ledninger (se punktet elektrisk anlegg).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.
17 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Ca. 10 mm. fall fra dør til nedsenkning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men ved rehabilitering av bad er det viktigh å huske på tilstrekkelig med limdekning under fliser før montering, for å være i forkant på hulrom/ bomlyd under fliser.

HOVEDETASJE > VASKEROM

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. Belegg er klemt i slukområdet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål, vaskemaskin/ tørketrommel, varmtvannstank, hylleinnredninger (montert av eier), varmtvannstank, brettebord (plassmontert), sikringsskap. Åpningsvindu med lufteventil.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tilkomst for hulltaking grunnet vegg mot nabo og yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Hovedetasje.







HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Montert «flis på flis». Utført i eiers eietid (2015).

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Montert «flis på flis». Montert i eiers eietid.
Stedvis hulromslyd under fliser.
2-3 mm. fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone.
25 mm. fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Stedvis noe motfall på baderomsgulvet. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke vil renne tilsiktet mot sluk.
Det er ikke montert membranoppbrett ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

I ettterkant av befaringen har eier montert en silikonlist (5-6 mm) i døråpningen. I tillegg har eier fuget med silikon fra nevnt list og rundt dørlustverk.
Tiltaket er med å beskytte baderommet.



Eier har montert silikonlist i døråpningen (eiers eget bilde).



Eier har fuget i overgangen mellom fliser og dørlistverk (eiers eget bilde)



Eier har fuget i overgangen mellom fliser og dørlistverk (eiers eget bilde).

HOVEDETASJE > 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 dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap og sideskap. Speilsksp med belysning over vask.
Fastmontert dusjvegg i glass. Tett sokkel nede langs glassvegg mot keramiske gulvfliser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tilkomst for hulltaking grunnet kjøkkeninnredning og vegg mot nabo.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Loft.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet og tynnpanel på vegger/ skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv ført opp over dørterskel og bak dørlistverk. Belegg er også ført opp langs vegger.
Fall til midten av sluk i idusjsonen, ca. 5 mm. målt fra flere steder.
Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og belegg ført under synlig klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speilskap med belysning over vask.
Glassdører i glass, ref. dusjsone. Den ene glassdøren er bevegelig og har slepelist nede langs gulv. Eventuelt lekkasjevann renner forbi slepelist.
Fastmontert glassvegg har tett sokkel mot gulv.
Gulvmontert wc. Panelovn.
Velux skråtakvindu. Dør til kneloft.
Normal bruksslitasje.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsavtrekk
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft under dør.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i bodvegg som tilstøter bad/ dusjsonen.



Hulltaking ble gjennomført i bod som tilstøter bad. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte ftonter, montert i 2015.
Deler av kjøkken er nyere hvor det tidligere var halvhøye skap. I dag er det montert benkeplate og skapinnredning (over/ underskap) i området.

Keramiske fliser over laminert benkeplate.
Dobbel stålkum nedfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer (kjøleskap, oppvaskmaskin).
Stekeovn, platetopp.
Åpningsvinduer med lufteventiler og plisségardiner.
Skyvedør mellom kjøkken og stue.

Tarkettparkett på gulv.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Belysning under overskap.

Normal bruksslitasje på overflater og innredning.







Bruksmerke på laminert benkeplate

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Tilluft gjennom lufteventiler i åpningsvinduer og gjennom skyvedørsåpning.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk - 2**

Mekanisk avtrekk, overgang gjennom himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpent i overgangen gjennom himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å tette området ved f.eks. å benytte dekkrosett («pynteskive»).



Overgang mekanisk avtrekk i kjøkkenhimling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Kobberrør med plastkappe, befart på vaskerom.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Vannuttak ved hovedinngang







Hovedstoppekran montert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Synlig rørføring på kjøkken og bad ble skiftet i 2015, da disse rommene ble skiftet/ fornyet.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under skyllekum, vaskerom.



Røropplegg under håndvask, bad på loft.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Tilstandsgrad er satt utifra at avtrekk/ tilluft fungerer godt.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsavtrekk montert i bod, på loftet

TG IU Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi varmepumpe, fra 2022 (kjøpt i 2024).
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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



Montert varmepumpeaggregat på terrasse ved utgang fra stue.



Vzrmepumpe montert i stue (Mitsubishi).

TG 2 Varmtvannstank

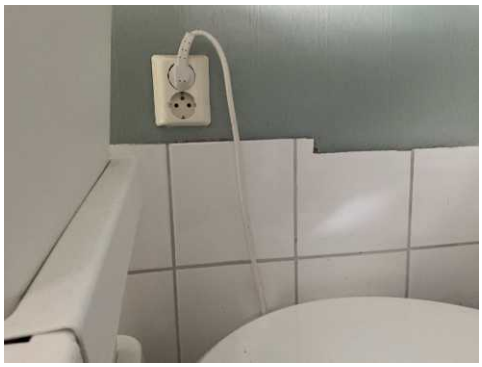
CTC varmtvannstank, 194 liter fra 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannstank montert på vaskerom.



Bevegelig stikkontakt i støpsel.

TG IU 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap montert på vaskerom. Kursfortegnelsen stemmer med antall sikringer.
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. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, 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.







Vaskerom; det er ikke montert deksel.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i hver etasje.
Røykvarslere.
Brannanlegg tilknyttet Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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. Det kan forventes at drenerende masser/ drensrør har evnen til å samle grunnvann, og lede dette til sikkert avløp.
Dreneringen kan ikke vurderes med sikkerhet når det gjelder funksjonalitet, da forhold under bakkenivå har betydning. Vannårer i terreng/ skrånende terreng kan føre til ekstra tilsig av vann/ fukt under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Boligen har ikke kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

TG IU Terrengforhold

Flat tomt.
Boligen har ikke underetasje/ kjeller. Det vil si at boligen ikke har dreneringsmessige utfordringer som boliger med kjeller kan ha.
Det er valgt og ikke sette tilstandsgrad, da terrengforhold under terrasse ikke er bekreftet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2000

Standard
Garasjen har liggende, dobbelfalset trekledning.
Elektrisk garasjeport og dør på langside. 2 åpningsvinduer.
Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Betongsåle som dekke. Betongblokker langs vegger ned mot betongsåle.
Takrenner og nedløp i plast.
Det er ikke montert fluenetting i lufting, raft.

Vedlikehold
Garasjen har opprinnelige kvaliteter.
Fortløpende 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

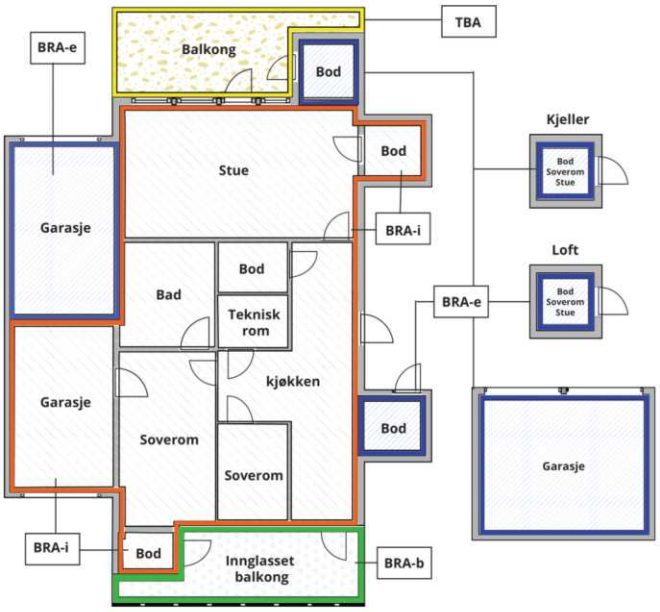
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	83	10		93	
Loftsetasje	38			38	
SUM	**121**	**10**			
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Vaskerom, Gang inkl. trapperom, Soverom, Bad, Stue, Kjøkken		
Loftsetasje	Loftstue, Bod, Bod 2, Bad, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

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

Hovedetasje
Entré: 3,46
Vaskerom: 4,76
Gang: 9,69 (inkludert trapperom)
Soverom: 13,40
Bad: 6,48
Stue: 28,77
Kjøkken: 12,38

Loftsetasje
Loftstue: 13,84
Bod: 1,16
Bod 2: 2,07
Bad: 2,59
Soverom: 6,94
Soverom 2: 7,04

Boder med utvendig tilkomst på henholdsvis 5,28 m² og 4,90 m².
Nevnt bodareal er lagt inn som eksternt areal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	118	13
Garasje	0	22

Kommentar	
Tomannsbolig	S-rom gjelder 2 innvendige boder og 2 utvendige boder,tilsammen 13,41 m².
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Ove Øyerhamn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	323	467		0	459.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schriverhaugen 15

Hjemmelshaver

Øyerhamn Marianne, Øyerhamn Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på bakkeplan, sentralt på Frekhaug, sørvest på Holsnøy i Alver kommune. Gode solforhold på tomten. 28 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen).
Kort vei (ca. 1,4 km.) til Frekhaug senter med blant annet 3 matvarebutikker (Rema/ Kiwi/ Extra), frisør, apotek, treningssenter, lege og blomsterbutikk.
God offentlig kommunikasjon/ bussforbindelse like i nærheten. Barnehager, skoler (Sagstad barneskole, Danielsen ungdomsskole, Meland ungdomsskole) i området.
Det er også kort vei til sjø med fiskeaktiviteter, badestrand, idrettsanlegg og turterreng.
Ca. 9,8 km. til Meland golfbane (en svært god 18 hulls golfbane i europeisk sammenheng).
Hurtigbåt fra Frekhaug kai, til Strandkaien i Bergen sentrum. Båten kjører tur/ retur.
6,4 km. til Knarvik senter med cirka 70 butikker og spisesteder, gratis parkering, dagligvare, bingo, bibliotek, vinmonopol m.m.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt, 459,70 m². Opparbeidet med belegningsstein ved hovedinngang og gavlvegg, sørøst.
Plenpartier, terrasser, beplantninger. Innfelt tre på terrasse. Sommerstue, grillhytte, bålpanne, drivhus på terrassen.
Flaggstang.
Skillevegg i liggende trekledning mot nabo.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiendomsmegler			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	09.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	09.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2025	

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: 06.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260091
Addresse	Schriverhaugen 15		
Postnr.	5918	Sted	FREKHAUG
Selgers navn	Marianne Øyerhamn		
Selgers navn	Ove Øyerhamn		

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?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94133018

Våtrom

Initialer selger:
M Ø
O Ø

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:

Flislegging da boligen var ny

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye fliser oppå de gamle. Satt inn vegghengt toalett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Toalett ble gjort av Ove Øyerhamn.Flislegging husker ikke navn. Det er 11 år siden.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flislegging av gulv og vegger

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M Ø
O Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet terrassedør

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ove Øyerhamn

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:
M Ø
O Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Av hvem?:

. Nordisk ventilasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Anlegget ble renset.

Initialer selger:
M Ø
O Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidet terrassen

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

☑ 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 06.07.2026

Signert av *Marianne Øyerhamn*

Signert av *Ove Øyerhamn*

Initialer selger:
M Ø
O Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Schriverhaugen 15, 5918 FREKHAUG	
Dato for energimerking **06.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320178**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21164011**
Gårdsnummer **323**	Bruksnummer **467**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
150,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,44 kWh/m²	**21 754 kWh**



Schriverhaugen 15, 5918 FREKHAUG

Detaljering

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

Schriverhaugen 15, 5918 FREKHAUG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
323	467	0	0

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

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

125619951011 Frekhaug senter/vest

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

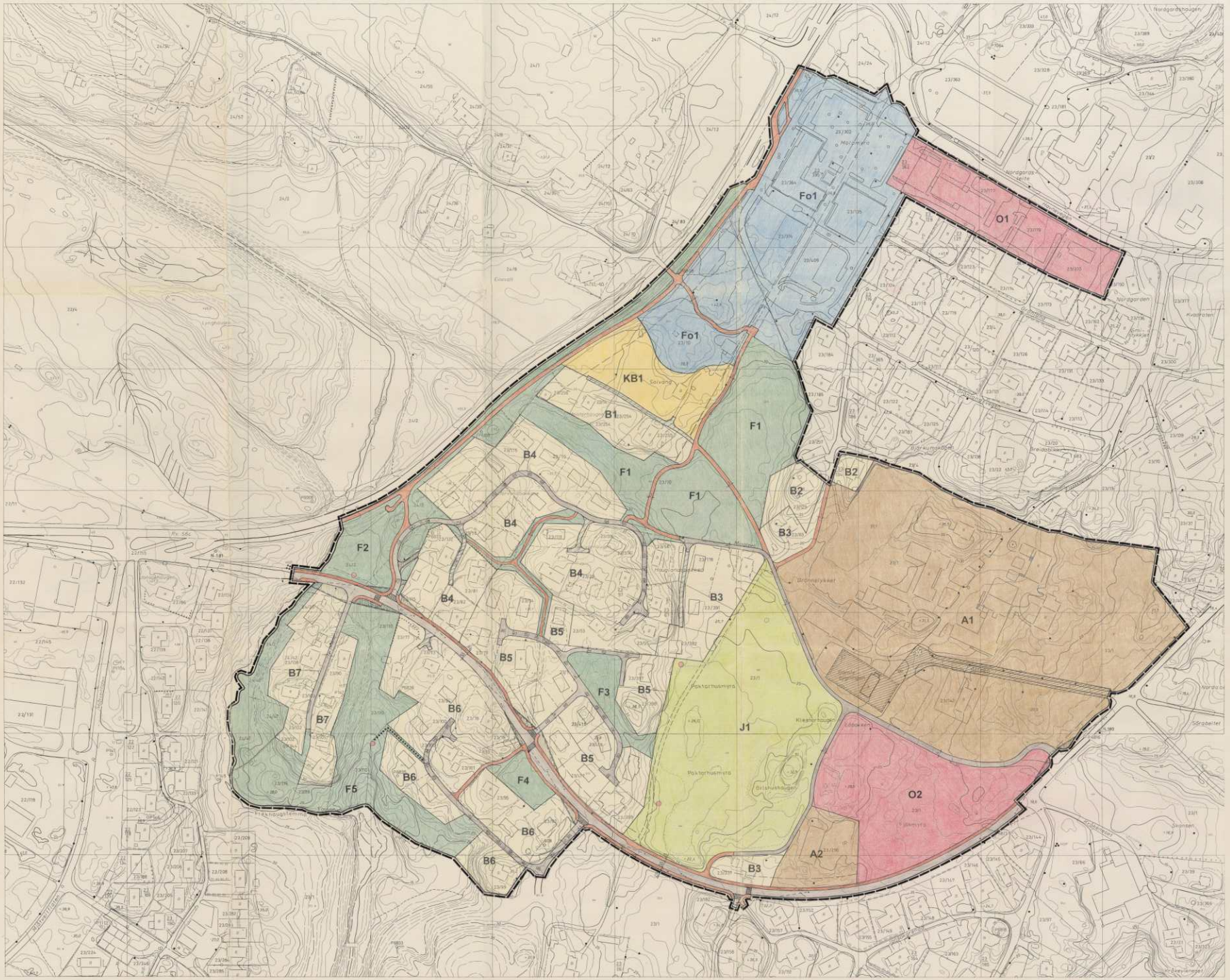
Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☐ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

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

Finst det pågåande planlegging/planforslag som gjeld eigedommen?
☐JA ☒ IKKJE KJENT

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.



TEIKNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 25 - REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE
- B — EINEBUSTADER
- KB — KONSENTRERT BUSTADBYGGING
- O — OFFENTLEGE BYGG
- Fo — FORRETNING / KONTOR
- A — ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDE
- J — JORDBRUK

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- KØYREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG / FORTAU

4. FRIOMRÅDE
- F — PARK, LEIKEPLASS, GRØNT

5. SPESIALOMRÅDE
- KOMMUNAL TEKNISKE ANLEGG
- VERNEOMRÅDE
- FRISIKTSONE I VEG
- PRIVAT VEG

6. FELLESOMRÅDE
- FELLES KØYREVEG

STREKSYMBOLER
- PLANGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGJEGRENSE
- TOMTEGRENSE*
- FRISIKTLINJE
- STI
- OMRISS AV PLANLAGDE BYGG
- OMR. AV VERNA BYGG

*Strekssymbola til dei oppmerkinga digitalregistrerte variable på kartgrunnlaget.

0m 10m 20m 30m
EKVIDISTANSE 1m

REGULERINGSPLAN / ENDRING, MED FØRESEGNER FOR

FREKHAUG SENTER/VEST

KARTBLAD:
TEGN NR.:
SAK NR.: Kommunestyresak nr. 133/95
SAKSBEHANDLER: RSU

REVISJONAR Revidert i samsvar med vedtak i kommunestyret 11.10.95, sak nr. KS 133/95	DATO 15.01.97	SIGN VP/ JOM
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA		
1. GONGS BEHANDLING I PLANUTVALET	22.02.95	
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN	01.02.-01.04.95	
2. GONGS BEHANDLING PLANUTVALET	27.06.95	
EVT. NYTT OFFENTLEG ETTERSYN		Ordføraren i Meland
EVT. 3 GANGS BEHANDLING I PLANUTVALET	27.09.95	
VEDTATT I KOMMUNESTYRET	11.10.95	

PLANEN ER UTARBEIDD FOR MELAND KOMMUNE AV

Vestnorsk Plangruppe VP

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:
Schriverhaugen 15, 5918 Frekhaug
Gnr. 323, Bnr. 467, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260091

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.
