PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

MYKINGVEGEN 99

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

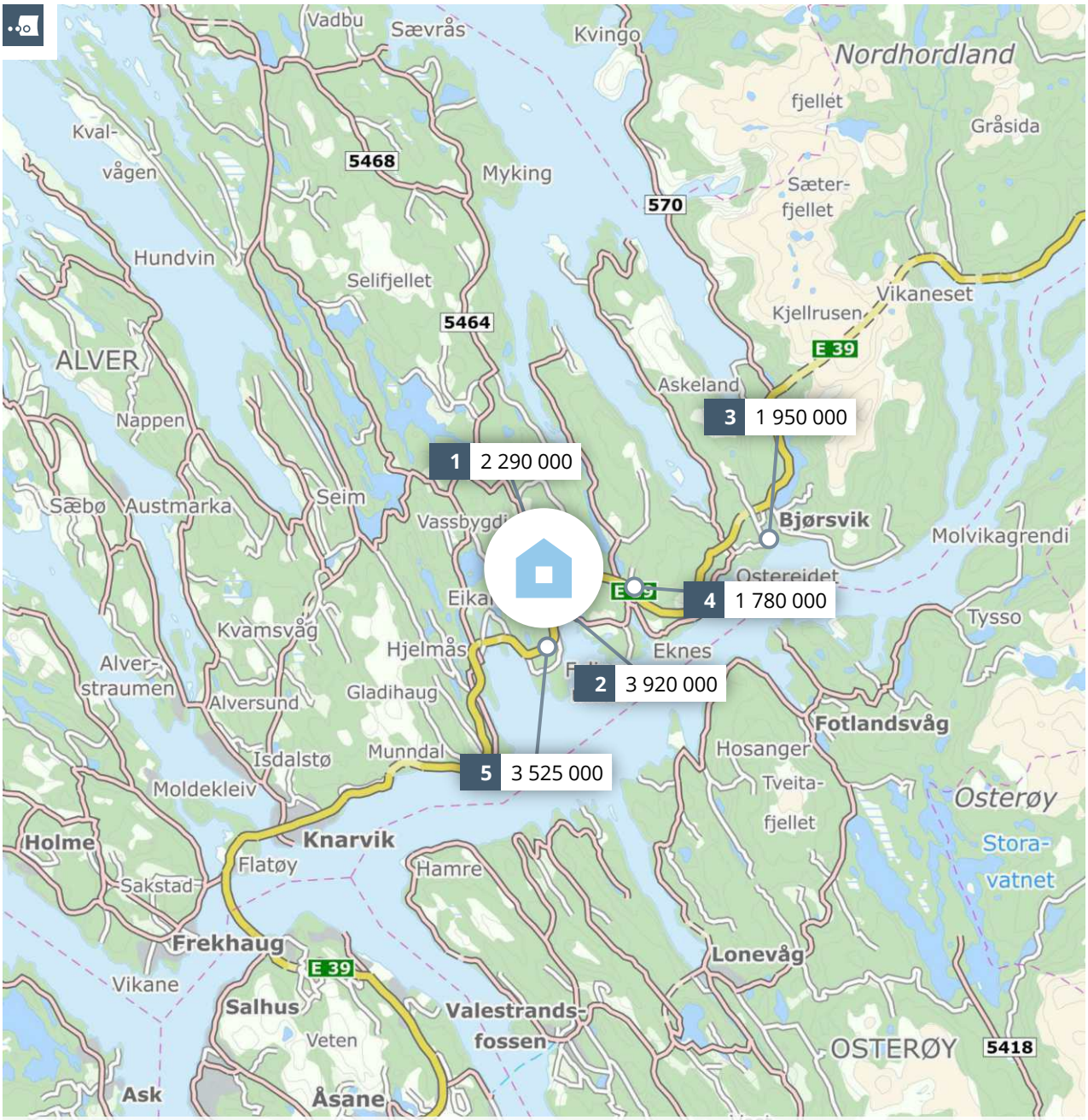
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MYKINGVEGEN 99

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 22.10.2026

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: Magnus Andre Nilsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Mykingvegen 99, 5913 EIKANGERVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 212 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS ØVRE EIKANGER

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	30 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	64 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jørnbrekka 18				17.06.2021	2 290 000	**2 290 000**	0	2 290 000	**36 349**
	63 m²	1952	2 433 m²	4 sov						
2	Vahaugen 20				08.06.2026	3 790 000	**3 920 000**	0	3 920 000	**31 360**
	125 m²	2018	326 m²	3 sov						
3	Bjørsvikvegen 103				13.02.2026	1 990 000	**1 950 000**	0	1 950 000	**23 214**
	84 m²	1925	1 979 m²	4 sov						
4	Bjørndalen 55				29.01.2025	1 750 000	**1 780 000**	0	1 780 000	**16 636**
	107 m²	1890	7 229 m²	3 sov						
5	Osterfjordvegen 1230 A				06.07.2025	3 690 000	**3 525 000**	0	3 525 000	**16 627**
	212 m²	1974	1 121 m²	5 sov						

Enebolig i landlige omgivelser på Eikangervåg med stor tomt.

Hovedetasjen inneholder gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod. Stuen er på ca. 21 kvm og har synlige bjelker i himlingen. Varmepumpe (2022) og vedfyrt ovn bidrar til et lunt og godt inneklima.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og dobbel stålvask. Det er stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Bad/vaskerommet er fra 2022 og rommer ca. 10 kvm og har baderomsplater på veggene, flislagt gulv og varmekabler. Rommet er innredet med dobbel vask, speilskap, vegghengt wc og dusjsone med glassvegg, samt vaskemaskin og tørketrommel.

På loftet finner du gang, loftstue/loftsrom, soverom og bod. Boligen har hovedsakelig laminatgulv, med panel og malte plater på veggene. Det er også varmekabler i gangen i hovedetasjen.

Utvendig har eiendommen en terrasse på ca. 37 kvm med tilhørende utestue. Utsikt og gode solforhold gir en hyggelig ramme rundt uteplassene. Kjelleren har utvendig adkomst og flere boder som gir oppbevaringsplass.

Det er også opparbeidet biloppstillingsplass på tomten med elbillader (2024) ved inngangspartiet.

Eiendommen ligger i prissjiktet 2 600 000 - 2 800 000.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.11.2022	30.11.2022	28.12.2022	2 490 000	2 350 000	0	2 350 000
07.02.2017	20.02.2017	10.04.2017	1 450 000	1 400 000	0	1 400 000
22.05.2006		21.07.2006	990 000	1 150 000	-	1 150 000

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

19
eneboliger til salgs

5.2M
4 924 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

4.4M
4.2M
4 054 000 Salgspris i snitt
3 823 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 637 Vestland fylke i snitt siste 3 mnd
30 682 Mykingvegen 99 Totalpris 2 700 000
24 753 ALVER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Mykingvegen 99, 5913 EIKANGERVÅG ALVER kommune

gnr. 212, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1765 **Eiendomsverdi ref nr:** UR1022

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1950. Tilbygget i 2022.

Elbillader ved hovedinngang.

Siste del av vei opp til bolig (fra veien deler seg) må vedlikeholdes av eier 75 % og 25 % av hytteeier ved siden av bolig.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Skifertekket yttertak, ref. det originale taket.
Taktekking på nytt tilbygg utført med stålpanner. Krav til minste takvinkel varierer med fabrikat og produkttype og skal vurderes mot produsentens monteringsanvisning. Fabrikat/type er ikke dokumentert, og det kan derfor ikke fastslås om aktuell takvinkel tilfredsstiller produktets spesifikke krav.
Det er derfor valgt å ikke sette tilstandsgrad.
Takrenner og nedløp.
Stigetrinn mot pipe.
Innredet loftsetasje.
Det var ikke tilkomst, takkonstruksjon.
Opprinnelig bolig: Liggende, enkelfalset trekledning kombinert med liggende, dobbelfalset trekledning.
Tilbygg: Liggende, dobbelfalset trekledning.
Montert musetetting i bunn av kledning.
Opprinnelig bolig: Vinduer med isolerte glassfelt montert i trekarmer.
Vinduer med lufteventiler.
Vinduer med isolerglass i trekarmer fra 2022.
Vinduene åpner og lukker fint.
Eldre vinduer på loft med isolerte glassfelt, montert i trekarmer.
På loft er det et nyere vindu med isolert glassfelt.
Ytterdør i trevirke i glatt utførelse med med 3 stk. isolerte glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
2 stk. lamper i området ved ytterdør.
I kjeller er det tilkomst via labankdør.
Terrasse/ altan, 36,76 m², med utvendig tilkomst.
Terrassebord som dekke.
Stående, luftet lekterekkverk, ca. 81 cm. rekkverkshøyde.
Terrasse bygget i 2018. Eier måtte ta den opp igjen underdimensjonert og for lite støtter.
Løe på tomten.
Utestue ved terrasse.
Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull. Anlegget har pumpe og membrantrykktank (Albatros FMT 120). Borehullets kapasitet, vannkvalitet og anleggets funksjon er ikke kontrollert ved befaringen.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Hovedetasje: laminatbrikker (flisimitasjon) i gang (varmekabler i gang).
Klikklaminat på øvrige gulv.
Loft: klikklaminat.
Panel/ smartpanel på vegger.
Malte platevegger.
Platede himlinger.
Synlige bjelker i stuehimling.

Loft. Panel på vegger og i skråhimling.
Malte platevegger, skråhimlinger og i horisontale himlinger.
Tradisjonell belysning.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen er oppført i 1950. Den gang var det ikke krav til radonsperre mot grunnen. Det foreligger ikke opplysninger om senere utførte radonforebyggende tiltak. Radonforhold kan ikke vurderes ved visuell befaring, og faktisk radonnivå kan kun dokumenteres ved måling.
Manglende dokumentasjon på radonsperre er normalt for boligens byggeår, men innebærer at konstruksjonen ikke har den radonbeskyttelsen som kreves ved nybygg i dag. Dersom radonmåling ikke tidligere er utført, anbefales dette for å avklare radonnivået. Eventuelt behov for tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

Boligen er senere tilbygget. For tilbygg oppført etter at kravene i TEK10 ble gjort gjeldende, skal den delen som omfattes av tiltaket normalt være utført med radonforebyggende tiltak når den inneholder rom for varig opphold. TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010 og stilte krav om radonsperre mot grunnen.
Vedfyrt ovn i stue.
Rehabilitert pipe ved at det er montert nytt innvendig stålrør.
Pipebeslag over utvendig pipe.
I kjeller med utvendig tilkomst ble det målt forhøyede fuktverdier, i vegg som tilstøter terreng.
Fuktmåling ble gjennomført i tidligere borret hull.
Tretrapp med lukkede trinn.
Rekkverkshøyde, loft, 76 cm.
Loft: Høyde fra toppen av trapp til skråhimling: 1,57 m
12 cm mellom nærmeste spile mot trapp.
Innerdører, tilbygg: Profilerte,formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.
Loft: Profilerte fyllingsdører.
Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til

Beskrivelse av eiendommen

forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

VÅTROM

Gå til side

Bad/ vaskerom fra 2022.
Baderomsplater på vegger.
Keramiske sokkelfliser nederst på vegger langs gulv.
Arbeidet med baderomsplater er utført ved egeninnsats.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
Flatt baderomsgulv.
Ca. 25 mm oppkant til underkant dørterskel.
Flatt gulv utenfor dusjsone forutsetter membran ved dørterskel (15 mm) og membran bak dørlistverk (25 mm).
Keramisk flis og fuger, opphøyning ved dørterskel.
Plastsluk. Smøremembran.
Bad vaskerom er innredet med dobbel vask, underskap, speilskap med belysning over vasker.
Vegghengt wc. (TECE hvor eventuelt lekkasjevann renner ut i wc).
Vaskemaskin, tørketrommel.
Nedsenket dusjsone. Fastmentert glassvegg med tett sokkel mellom fliser og vegg.
Innfelt hylle i dusjsone.
Elektrisk avtrekk..
Tilluft under dør.
Det ble ikke gjennomført hulktaking grunnet at badet fra 2022 har dokumentert utførelse.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Under/ overskap.
Laminerte benkeplater. Dobbel kjøkkenvask i stål.
Ledbelysning under overskap.
3 stk. doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.
Innfelte hyller i vegg.

Laminat på gulv.
Panel på vegger. Keramiske fliser bak og på siden av kjøl/ frys.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Åpningsvindu (1978) med lufteventil.
Godt mekanisk avtrekk over platetopp.
Tilluft ved at det er åpning (70,6 cm) mellom kjøkken og gang, og at det er lufteventil i åpningsvindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på bad/ vaskerom.
Merkede kurser med klistremerker.
Drenshull nede på vegg under skapet synliggjør eventuell lekkasje fra rørskapet.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.
Høiax varmtvannstank, 227 liter, montert i kjeller.
Sluk i kjellergulvet.
Varmepumpe i stue (2023).

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.
Sikringsskap innfelt i vegg på bad/ vaskerom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer i forhold til antall sikringer.

Sikringsskap montert i gang på loft.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. 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.
Brannslukkingsapparater og røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Dreneringen er fra byggeåret (1950) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.
Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.

Det er grus/pukk som topplag langs deler av boligen. Et slikt topplag lar overflatevann trekke ned og reduserer vannansamling og sprutbelastning mot grunnmuren. Topplaget alene dokumenterer likevel ikke hvordan massene under er bygget opp eller hvordan dreneringen fungerer.
Opprinnelig grunnmur: Grunnmur i betong.
Tilbygg: Grunnmur i betong.
Boligen er bygget i skrånende terreng, planert til flatt ved bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

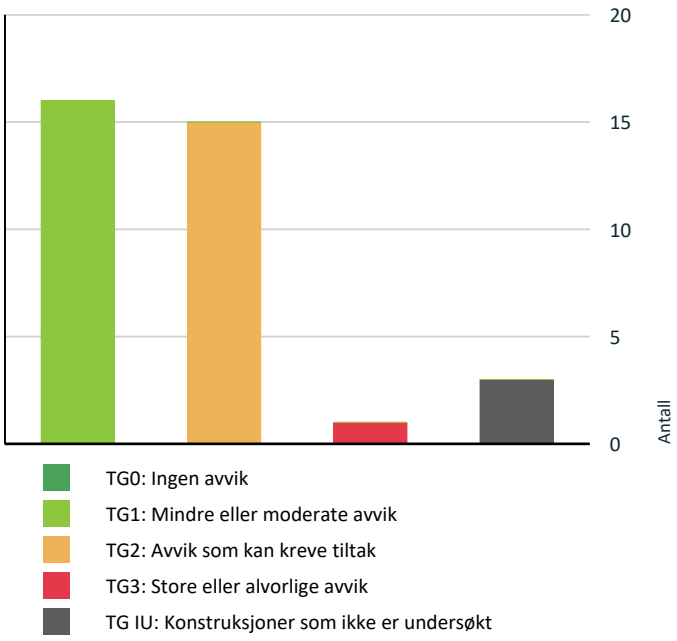
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Sammendrag av boligens tilstand

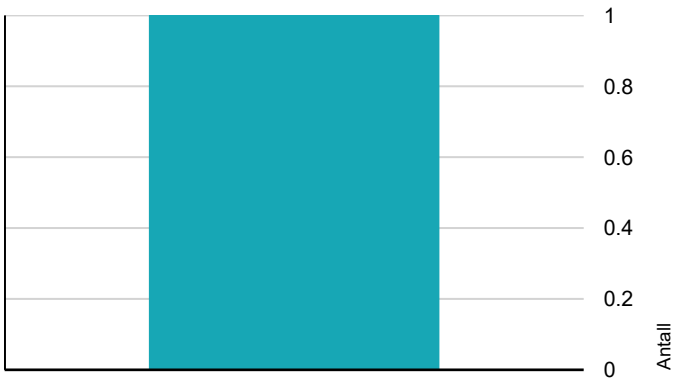
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (9,75 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer, loft	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (9,75 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (9,75 m²) > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom (9,75 m²) > Overflater gulv - 1 Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (7,22 m²) > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
Rekkverk 81 cm. Dagens krav: 100 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Skifertekket yttertak, ref. det originale taket.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Eldre skifer kan fortsatt ha lang levetid, men innfesting, beslag og undertak kan være mer utsatt for aldersrelatert svekkelse enn selve skiferen. Jevnlig ettersyn og vedlikehold må påregnes.







TG IU Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking på nytt tilbygg utført med stålpanner. Krav til minste takvinkel varierer med fabrikat og produkttype og skal vurderes mot produsentens monteringsanvisning. Fabrikat/type er ikke dokumentert, og det kan derfor ikke fastslås om aktuell takvinkel tilfredsstiller produktets spesifikke krav.
Det er derfor valgt å ikke sette tilstandsgrad.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp.
Stigetrinn mot pipe.



Takrenne og nedløp, opprinnelig bolig.



Takrenne og nedløp, tilbygg.

Tilstandsrapport



Eldre nedløp ved terrasse, sett fra kjeller.



Montert insektsnetting i luftespalter raft.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innredet loftsetasje.
Det var ikke tilkomst, takkonstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon, bilder

Beskrivelse

Opprinnelig bolig: Liggende, enkelfalset trekledning kombinert med liggende, dobbelfalset trekledning.



Liggende, enkelfalset trekledning på opprinnelig bolig.



Opprinnelig bolig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygg: Liggende, dobbelfalset trekledning.
Montert musetetting i bunn av kledning.



Tilbygg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Yttervegg, sørøst.

Vurdering av avvik:

• Tett i bunn av kledning/ ingen lufting (yttervegg, sørøst).

Konsekvens/tiltak

• Når luftespalten er tett i nedkant, reduseres luftgjennomstrømningen bak kledningen. Fukt kan dermed tørke langsommere ut, med økt risiko for råte i kledning og bakenforliggende treverk. Nedkanten bør undersøkes nærmere, og luftespalten bør åpnes der dette lar seg gjøre uten å svekke nødvendig musetetting. Eventuelt fuktskadet trevirke må utbedres.

Tilstandsrapport



Tett i bunn av kledning/ ingen lufting (yttervegg, sørøst).



Stuevindu.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Opprinnelig bolig: Vinduer med isolerte glassfelt montert i trekarmer. Vinduer med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved befaringen fremsto vinduene med normal funksjon ut fra alder og det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt eller behov for umiddelbare tiltak. Vinduene er imidlertid fra byggeåret (1) og har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje må forventes. Tilstandsgrad 2 er derfor satt utelukkende som en aldersmessig vurdering.
Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt etter hvert.
Ingen tiltak vurderes nødvendige på befaringstidspunktet. Vinduene bør vedlikeholdes etter behov og følges opp gjennom normalt ettersyn.
Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og normal levetid.



Stuevindu.



Kjøkkenvindu fra 1978.



Vindu i loftsgang.

TG 1 Vinduer, tilbygg (2022)

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer fra 2022.
Vinduene åpner og lukker fint.

Tilstandsrapport



Vinduer, tilbygg (soverom).



Loft: Soveromsvindu.

TG 2 Vinduer, loft

Beskrivelse

Eldre vinduer på loft med isolerte glassfelt, montert i trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gamle vinduer har redusert teknisk standard og levetid. Det må påregnes økt risiko for varmetap, luftlekkasjer, kondens, slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.
Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes ved sviktende funksjon, råteskader, punkterte glass eller når vinduene har nådd forventet levetid.
Oppgradering til moderne vinduer vil gi bedre energieffektivitet og komfort.



Nyere vindu i loftsrom.



Eldre vindu i loftsgang.

TG 1 Vindu, loft (nyere vindu)

Beskrivelse

På loft er det et nyere vindu med isolert glassfelt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i trevirke i glatt utførelse med med 3 stk. isolerte glassfelt.
Døren åpner, lukker og låser fint og er beskyttet av overbygg.
2 stk. lamper i området ved ytterdør.



Ytterdør innside.



TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

I kjeller er det tilkomst via labankdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og værslitasje.



Kjellerdør.
Lufteventil ved siden av dør.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/ altan, 36,76 m², med utvendig tilkomst.
Terrassebord som dekke.
Stående, luftet lekterekkverk, ca. 81 cm. rekkverkshøyde.
Tidligere eier bygget terrassen i 2018. Dagens eier måtte utbedre den, ref. underdimensjonering og for lite understøtting.
Likevel er det sig i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at terrassen tidligere har seget, og at det derfor er satt opp ekstra understøttelse. Ved befaring ble det målt nivåforskjeller på ca. 40–45 mm flere steder på terrassegulvet (sig). Årsaken er ikke avklart. Setninger i grunnen, eksempelvis ved fundamentering på løsmasser eller fyllmasser, kan være en medvirkende årsak. Fundamenteringsforholdene er ikke dokumentert eller undersøkt. På bakgrunn av tidligere sig, målte avvik og usikkerhet om understøttelsens funksjon settes TG3.

Konsekvens/tiltak

• Fundamentering, stolper, bjelker, forbindelser og innfesting mot bygningen må undersøkes av fagkyndig. Det må avklares om konstruksjonen er stabil, og om fundamentene har tilstrekkelig bæreevne. Varig utbedring må påregnes ut fra resultatet av undersøkelsen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









På terrassen ble det målt sig flere steder; f.eks. 40 mm sig fra laser (høyeste punkt) til hjørne (laveste punkt).

⚠ Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Terrasse/ altan, 36,76 m², med utvendig tilkomst.
Terrassebord som dekke.
Stående, luftet lekterekkverk, ca. 81 cm. rekkverkshøyde.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverk 81 cm. Dagens krav: 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Under terrassen.
Eier har støttet opp terrassen grunnet tidligere sig.
På befaringsdagen ble det målt sig flere steder 40-45 mm.

Løe/ uthus, bilder

Beskrivelse

Løe på tomten.



Løe/ uthus.



Inne i løe/ uthus.



Synlige spor etter mit.

Utestue/ bod, bilder

Beskrivelse

Utestue ved terrasse.







Vannforsyning/ borrehull

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull, 110 meter. Anlegget har pumpe og membrantrykktank (Albatros FMT 120). Borehullets kapasitet, vannkvalitet og anleggets funksjon er ikke kontrollert ved befaringen.



membrantrykktank (Albatros FMT 120).



Borrehull.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Hovedetasje: laminatbrikker (flisimitasjon) i gang (varmekabler i gang).
Klikklaminat på øvrige gulv.
Loft: klikklaminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panel/ smartpanel på vegger.
Malte platevegger.
Platede himlinger.
Synlige bjelker i stuehimling.

Loft. Panel på vegger og i skråhimling.
Malte platevegger, skråhimlinger og i horisontale himlinger.
Tradisjonell belysning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
I stue ble det målt 16 mm høydeforskjell over en strekning på 2 meter. Avviket overstiger 10 mm over 2 meter og gir grunnlag for TG2. Målingen alene avklarer ikke årsaken eller om avviket har utviklet seg over tid.
På loft ble det målt 15-20 mm. høydeforskjell på soverom.

• I kjeller er det registrert hull og spor etter treborende insekter (ofte omtalt som mit) i synlig treverk på undersiden av bjelkelaget. TG2 settes på grunnlag av de registrerte sporene og usikkerhet om skadeomfanget, ref. omfang av aktivitet og om treverket har mistet bæreevne.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheten kan ha betydning ved legging av nytt gulv eller annen oppgradering, og avretting må da påregnes. Dersom det registreres økende skjevhet, bør årsaken undersøkes nærmere.

• Sporene i bjelken bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger et aktivt angrep og om treverkets fasthet er svekket. Ved påvist aktivitet bør egnet behandling vurderes av skadedyrkyndig, samtidig som fuktforholdene kartlegges. Eventuelt svekket bærende treverk må vurderes og utbedres av byggfagkyndig.

Sporene i bjelken bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger et aktivt angrep og om treverkets fasthet er svekket. Ved påvist aktivitet bør egnet behandling vurderes av skadedyrkyndig, samtidig som fuktforholdene kartlegges. Eventuelt svekket bærende treverk må vurderes og utbedres av byggfagkyndig.



Kjeller: Underside bjelkelag. Mit i konstruksjonen.



Hovedetasje, stue: 15 mm høydeforskjell målt over 2 meter.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført i 1950. Den gang var det ikke krav til radonsperre mot grunnen. Det foreligger ikke opplysninger om senere utførte radonforebyggende tiltak. Radonforhold kan ikke vurderes ved visuell befaring, og faktisk radonnivå kan kun dokumenteres ved måling. Manglende dokumentasjon på radonsperre er normalt for boligens byggeår, men innebærer at konstruksjonen ikke har den radonbeskyttelsen som kreves ved nybygg i dag. Dersom radonmåling ikke tidligere er utført, anbefales dette for å avklare radonnivået. Eventuelt behov for tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

Boligen er senere tilbygget. For tilbygg oppført etter at kravene i TEK10 ble gjort gjeldende, skal den delen som omfattes av tiltaket normalt være utført med radonforebyggende tiltak når den inneholder rom for varig opphold. TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010 og stilte krav om radonsperre mot grunnen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedfyrt ovn i stue.
Rehabilitert pipe ved at det er montert nytt innvendig stålrør.
Pipebeslag over utvendig pipe.





Feieluke i kjeller.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller med utvendig tilkomst ble det målt forhøyede fuktverdier, i vegg som tilstøter terreng.
Fuktmåling ble gjennomført i tidligere borret hull.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt 20,7 vektprosent fukt i bunnsvillen i nedre del av den innvendig kledde kjellerveggen som tilstøter terreng. Tallet beskriver hvor mye vann treverket inneholder i forhold til vekten det ville hatt som helt tørt. Målingen viser forhøyet fuktinnhold i det undersøkte punktet. Selv om målingen indikerer fukt i området, fastslås ikke fuktkilde eller skadeomfang i den skjulte konstruksjonen. Vegger mot terreng er særlig utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Fukt kan over tid føre til skader og mikrobiell vekst i materialer bak kledningen.
Mikrobiell vekst betyr vekst av mikroorganismer, for eksempel muggsopp, som kan oppstå når materialer er fuktige over tid.
Det anbefales nærmere undersøkelse med kontrollåpning og egnet fuktmåling for å avklare konstruksjonens tilstand og årsaken til utslaget.
Behov for utbedring avklares etter undersøkelsen.



Forhøyede fuktverdier ved måling.

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier oppe på vegg over hull for måling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med lukkede trinn.
Rekkverkshøyde, loft, 76 cm.
Loft: Høyde fra toppen av trapp til skråhimling: 1,57 m
12 cm mellom nærmeste spile mot trapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyde, loft, 76 cm. Dagens krav: 90 cm.
Loft: Høyde fra toppen av trapp til skråhimling: 1,57 m.
12 cm mellom nærmeste spile mot trapp. Dagens krav: 10 cm.
Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden på loftet er målt til 76 cm, og avstanden mellom spiler ved trappen er ca. 12 cm. I nederste del av trappen mangler rekkverk. Dette øker risikoen for fall, særlig for barn. Fri høyde på 1,57 m ved toppen av trappen gir også fare for å støte hodet mot skråhimlingen. Det anbefales å montere rekkverk i nederste del, forhøye rekkverket på loftet og redusere spileåpningen. Den lave frie høyden bør utbedres dersom det er mulig; inntil videre bør trappen brukes med særlig aktsomhet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører, tilbygg: Profilerte,formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.

Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Loft: Profilerte fyllingsdører.



Dører til bod: Åpning i dørblad.



Loft: Dør tar i karm og seiler helt opp.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er fjernet. Røråpning i kjeller er tapet over.



Røråpning for tidligere sentralstøvsuger er tapet over.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad/ vaskerom fra 2022.





HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier opplyser at arbeider med membran, sluk og keramiske flisarbeider har dokumentert utførelse.
Baderomsplater på vegger er utført ved egeninnsats.
Arbeider ved egeninnsats er tilknyttet usikkerhet ved skjøter, sokkel og tilslutninger, da arbeidene ikke kan verifiseres som ved profesjonell/ dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

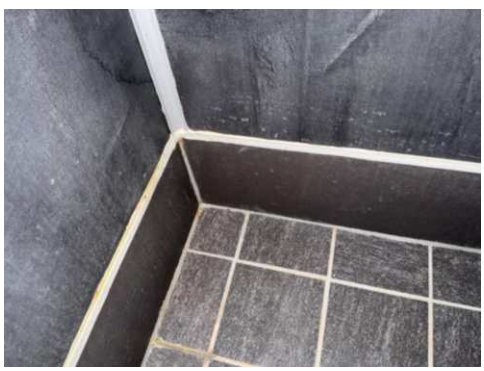
Baderomsplater på vegger.
Keramiske sokkelfliser nederst på vegger langs gulv.
Arbeidet med baderomsplater er utført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Baderomsplatene er montert ved egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på monteringen eller utførelsen av skjøter, hjørner og tilslutninger. Disse detaljene har betydning for tettheten, og utførelsen kan ikke verifiseres fullt ut ved en visuell kontroll. TG2 settes på grunnlag av denne usikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting i skjøter og tilslutninger kan føre til at fukt trenger inn bak platene. Monteringsanvisning og eventuell dokumentasjon bør innhentes. Synlige skjøter og tilslutninger bør kontrolleres særskilt, og påviste feil må utbedres.



Dusjsone: Overganger mellom baderomsplater og keramiske sokkelfliser.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
Flatt baderomsgulv, stedvis motfall.
Ca. 25 mm oppkant til underkant dørterskel.
Flatt gulv utenfor dusjsone forutsetter membran ved dørterskel (15 mm) og membran bak dørlistverk (25 mm).

Vurdering av avvik:

• Stedvis motfall, se bildevedlegg.
Keramiske fliser og fuger, opphøyning ved dørterskel: hulromslyd under fliser og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Stedvis motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ledes bort fra sluket, særlig ved lekkasje utenfor dusjsonen. Dette øker belastningen på gulvets tettesjikt og gjør utførelsen ved dørterskelen viktig.
Hulromslyd under fliser og sprekker i fuger på opphøyningen ved dørterskelen kan tyde på redusert vedheft eller bevegelse i underlaget. Fugesprekkene kan utvikle seg, og fliser kan løsne ved videre belastning. Området bør følges opp, og løse fliser eller skadde fuger må utbedres. Før eventuell utbedring må det avklares hvordan opphøyningen er tilknyttet badets tettesjikt, slik at dette ikke skades ved arbeidene.



Ca. 5 mm motfall fra laser til vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

TG 2 Overflater gulv - 1

Beskrivelse

Keramisk flis og fuger, opphøyning ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert hulromslyd under enkelte keramiske fliser og sprekker i fuger ved den lave opphøyningen i døråpningen mot gangen. Hulromslyden kan tyde på redusert vedheft, men årsak og omfang er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Fugesprekkene kan øke, og fliser kan løsne ved videre belastning eller bevegelse. Området bør følges med på. Ved utvikling av sprekkene eller løse fliser anbefales nærmere undersøkelse og utbedring. Ved inngrep i området må eventuell tilknytning til badets tettesjikt avklares før arbeidet utføres.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran.



Plastsluk i dusjsone,

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad vaskerom er innredet med dobbel vask, underskap, speilskap med belysning over vasker.
Vegghengt wc. (TECE hvor eventuelt lekkasjevann renner ut i wc).
Vaskemaskin, tørketrommel.
Nedsenket dusjsone. Fastmentert glassvegg med tett sokkel mellom fliser og vegg.
Innfelt hylle i dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk..
Tilluft under dør.

Tilstandsrapport



Bad: Lufteventil, yttervegg.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM (9,75 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke gjennomført hulktaking grunnet at badet fra 2022 har dokumentert utførelse.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (7,22 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Under/ overskap.
Laminerte benkeplater. Dobbel kjøkkenvask i stål.
Ledbelysning under overskap.
3 stk. doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.
Innfelte hyller i vegg.

Laminat på gulv.
Panel på vegger. Keramiske fliser bak og på siden av kjøl/ frys.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Åpningsvindu (1978) med lufteventil.

Vurdering av avvik:

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







Benkeplate.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (7,22 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk over platetopp.
Tilluft ved at det er åpning (70,6 cm) mellom kjøkken og gang, og at det er lufteventil i åpningsvindu.

Tilstandsrapport





Lufteventil for mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg på bad/ vaskerom.
Merkede kurser med klistremerker.
Drenshull nede på vegg under skapet synliggjør eventuell lekkasje fra rørskapet.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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



Røropplegg under kjøkkenvask.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.



Lufteventil i kjeller.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank, 227 liter, montert i kjeller.
Sluk i kjellergulvet.

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i stue (2023).
Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

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





Aggregat under terrasse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap innfelt i vegg på bad/ vaskerom.
Automatsikringer.
Kursfortegnelsen stemmer i forhold til antall sikringer.

Sikringsskap montert i gang på loft.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. 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.



Sikringsskap på bad/ vasksrom.



Sikringsskap på loft.

Tilstandsrapport



Hovedinntak, strøm, på soverom i loftsetasje.



Kabelstrekk, loftsrom: Slitt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparater og røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens sammensetning og fundamentering under terreng er ikke dokumentert eller undersøkt. Det ble ved befaringen ikke observert synlige forhold som ga indikasjon på setninger eller svikt i fundamenteringen (terrasse er beskrevet ineget punkt). Vurderingen bygger på tilgjengelige, synlige deler av bygningen og sier ikke noe sikkert om grunnforholdene under terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret (1950) og er utført med materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet. Dreneringssystemets funksjon kan ikke kontrolleres ved visuell inspeksjon, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og tilgjengelige observasjoner. Drenering har en begrenset forventet levetid, og det må påregnes at funksjonen kan være svekket som følge av alder og normal slitasje. Fornyelse eller utskifting må forventes på et tidspunkt.

Det er grus/pukk som topplag langs deler av boligen. Et slikt topplag lar overflatevann trekke ned og reduserer vannansamling og sprutbelastning mot grunnmuren. Topplaget alene dokumenterer likevel ikke hvordan massene under er bygget opp eller hvordan dreneringen fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Hvis boligen skal rehabiliteres, vil det også være naturlig å gjennomføre tiltak med tanke på redrenering. Da dreneringen er fra byggeår bør fuktsikringstiltak som grunnmursplast og kapillærbrytende masser vurderes. Et kapillærbrytende lag er et sjikt i en bygningsdel som skal hindre skadelig kapillær transport av vann fra yttersjikt eller fra grunnen (vann/fukt skal hindres i å trenge inn i/ bli sugd opp i grunnmuren og den støpte sålen).





Yttervegg, sørøst.

Tilstandsrapport



Synlig knotteplast, sørøst.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig grunnmur: Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Grunnmur har oppnådd høy alder. Det må påregnes at konstruksjonen har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere konstruksjoner, og at det over tid kan oppstå behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Det er ikke registrert forhold ved befaring som tilsier umiddelbare tiltak.



Overgang ny og gammel grunnmur.



Opprinnelig grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygg: Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i skrånende terreng, planert til flatt ved bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
Anbefales forbedret lokal avrenning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

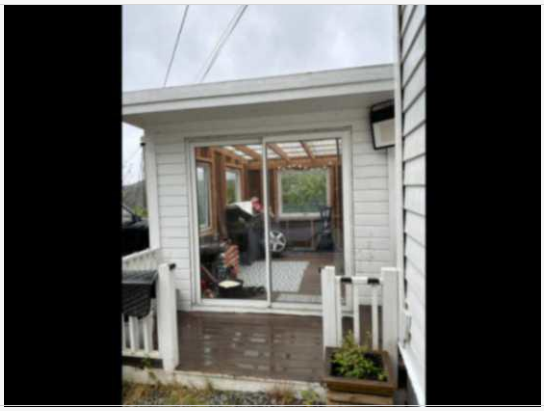
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverk 81 cm. Dagens krav: 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Bygninger på eiendommen

Utestue/ bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Ved terrasse er det ført opp en uisolert utestue/ bod, 10,82 m², i trekonstruksjoner. Liggende trekledning og pulttak med lav helning og brede takutstikk. Skyvedør med glassfelt i pvc-karmer (hardplast). Mindre vinduer i ytterveggene.
Vinduer med råte (3 stk.). 1 stk. nytt vindu.

Terrassebord på gulv, synlig bindingsverk og tak tekket med lysgjennomslippende, profilerte plastplater.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Løe/ uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Frittstående, uisolert løe/uthus, 22,45 m², med enkel standard, benyttet til lagring. Bygningen har eldre trekonstruksjon med synlig reisverk, ref. stolper/ stenderverk, bjelker og takkonstruksjon. Yttervegger og tak er kledd med profilerte metallplater. Innvendig er deler av gulvet platelagt, mens det også er åpne felt der underlaget er synlig. Det er etablert et mindre lagringsplan i takkonstruksjonen.
Ledlyslenke som belysning.
Løen har også krypkjeller. Denne var det ikke tilkomst til, da fyllmasser er fylt inn til dør.

Det er synlige hull og boremel i deler av trekonstruksjonen, forenlig med angrep av mit/ treborende insekter. Det er ikke bekreftet hvor omfattende det er, eller om/ hvor mye bæreevnen er svekket. Det er også synlige åpninger og utettheter i konstruksjonen. Som uisolert uthus må det påregnes større variasjoner i temperatur og fuktighet enn i en oppvarmet bygning. Bygningens konstruksjoner og eventuelt lagringsplan er ikke kontrollert eller beregnet for bestemte laster.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

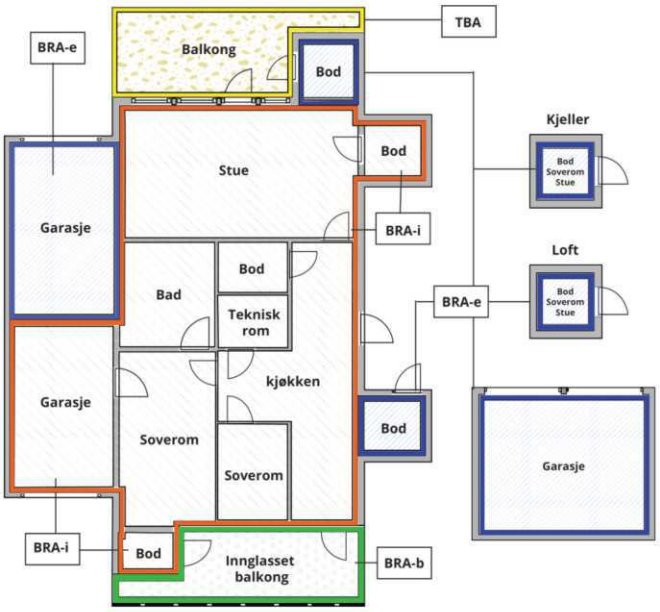
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	65			65	37
Loft	23			23	
Kjeller		31		31	
SUM	**88**	**31**			**37**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Gang (8,37 m²), bad/vaskerom (9,75 m²), soverom (9,50 m²), stue (21,31 m²), kjøkken (7,22 m²), gang 2 (2,42 m²), bod (1,01 m²), trapperom (1,99 m²)		
Loft	Gang (4,35 m²), trapperom (ikke målbart), loftstue/ loftsrom (4,69 m²), bod (ikke målbart), soverom (13,60 m²))		
Kjeller	Bod (19,65 m²), bod 2 (4,97 m². denne boden har ikke målbart areal grunnet, lav takhøyde, ref. 1,83 m), bod 3 (9,79 m²)		

Kommentar

Utvendig tilkomst til kjeller.

Samlet areal i kjeller: 31,05 m². Areal i den ene boden (4,97 m²) er ikke med i det målbare arelet grunnet lav takhøyde (1,83 meter fra underkant bjelke til gulv i kjeller).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tilbygg fra 2022.

Utestue/ bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Løe/ uthus

	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	Løe		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Vegard Skarsbø Stadheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	212	25		0	2266.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mykingvegen 99

Hjemmelshaver

Stadheim Vegard Skarsbø, Leirvåg Veronica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i bygden Myking i indre del av alver kommune i Vestland fylke.
Spredt bebygd område omkranset av skog og fjellterreng.
13,8 km til Knarvik senter (Amfi Knarvik som er et godt utbygget kjøpesenter).
35,9 km. til Mongstad.
41,3 til Bergen sentrum, togstasjonen.

Tilknytning vann

Borehull (110 meters dybde, ref. eier).

Tilknytning avløp

Septiktank. Deler tank med hytte på venstreside av vei før bolig.

Om tomten

Kupert tomt, 2 266,60 m². Terrasse, beplantninger/ bærbusker.
Gruset biloppstillingsplass.
Noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	
2	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260149
Addresse	Mykingvegen 99		
Postnr.	5913	Sted	EIKANGERVÅG
Selgers navn	Veronica Leirvåg		
Selgers navn	Vegard Skarsbø Stadheim		

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?

20 Desember 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1179992

Våtrom

Initialer selger:
V L
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen dårlige fuger på gulvfliser

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:

Badet ble pusset opp i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dette ble gjort før vi kjøpte huset.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

.

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

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

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

Delen av huset der badet er ble bygget rundt 2022. Så alt er nytt i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble gjort før vi kjøpte huset.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er rør i rør på nye bygget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har borehull til vann og septiktank for avløp

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mønebeslag og noe blikk rundt pipe er utbedret i 2024/2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Blikk og Isolering AS

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er montert rør inni pipen.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt skjeve gulv noen plasser

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trekker litt fra noen vinduer

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:

Terrasse ble forsterket i 2023-2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er blitt målt noe fukt i 1 rom i kjelleren

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

1 Rom i kjeller er det blitt lagt gulv og vegger før vi overtok.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Alt av sikringer har blitt oppgradert, har også blitt montert El-bil lader og varmepumpe i vårt eie.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helland Elektro skiftet sikringer og Nordhordaland elektro monterte elbil lader

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

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

Montert varmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AC Senteret AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.09.2026

Signert av *Veronica Leirvåg*

Signert av *Vegard Skarsbø Stadheim*

Initialer selger:
V L
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mykingvegen 99

SKOLER

Eikanger skule (1-7 kl.) 68 elever, 5 klasser	9 min 0.9 km
Ostereidet ungdomsskule (8-10 kl.) 102 elever, 6 klasser	9 min 8.6 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	15 min 14 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	16 min 14.7 km

SPORT

Kløvheim skule - ballbinge	7 min
Ostereidet skule	9 min
Fitnesspoint Knarvik	14 min
Studio Nor Knarvik	16 min

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	15 min
Lindås Senter	22 min
Vitusapotek Knarvik	14 min
Apotek 1 Knarvik	15 min
Knarvik Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lensmannshaugen Linje 342	5 min 0.5 km
Bergen Flesland	58 min

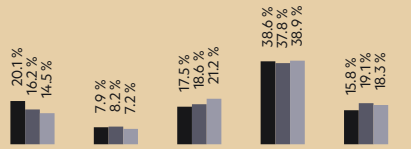
BARNEHAGER

Barnas barnehage Kløvheim (1-5 år) 17 barn	7 min 5.9 km
Leiknes FUS barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 7.6 km
Ostereidet Fus barnehage (0-5 år) 53 barn	9 min 8.7 km

DAGLIGVARE

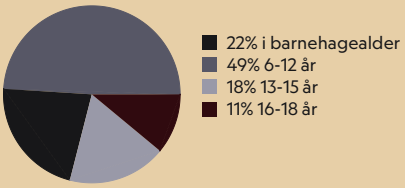
Nærbutikken Eikangervåg	8 min
Rema 1000 Ostereidet Senter	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øvre Eikanger	304	115
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nærbutikken Eikangervåg	8 min
Rema 1000 Ostereidet Senter	8 min

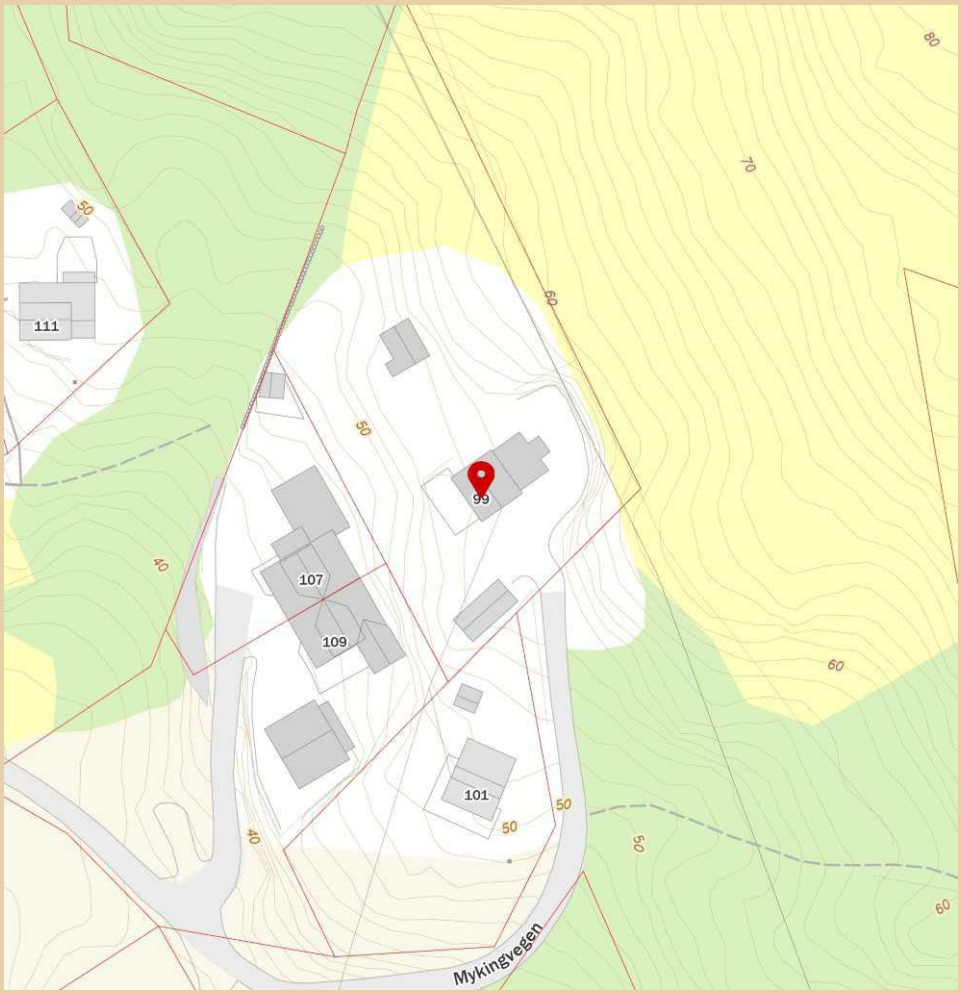
SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



94% enebolig
6% annet

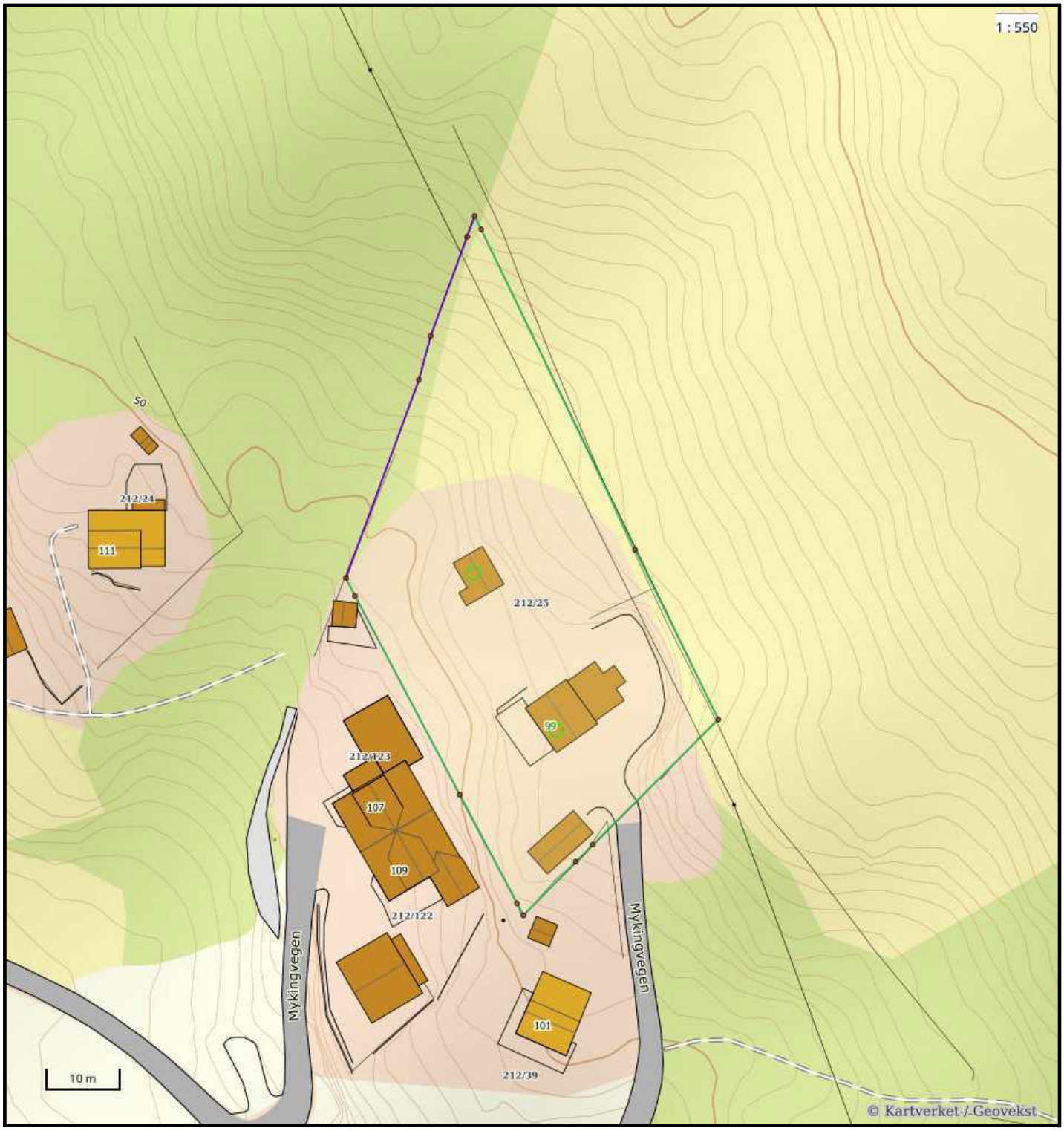


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	212	/	25	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

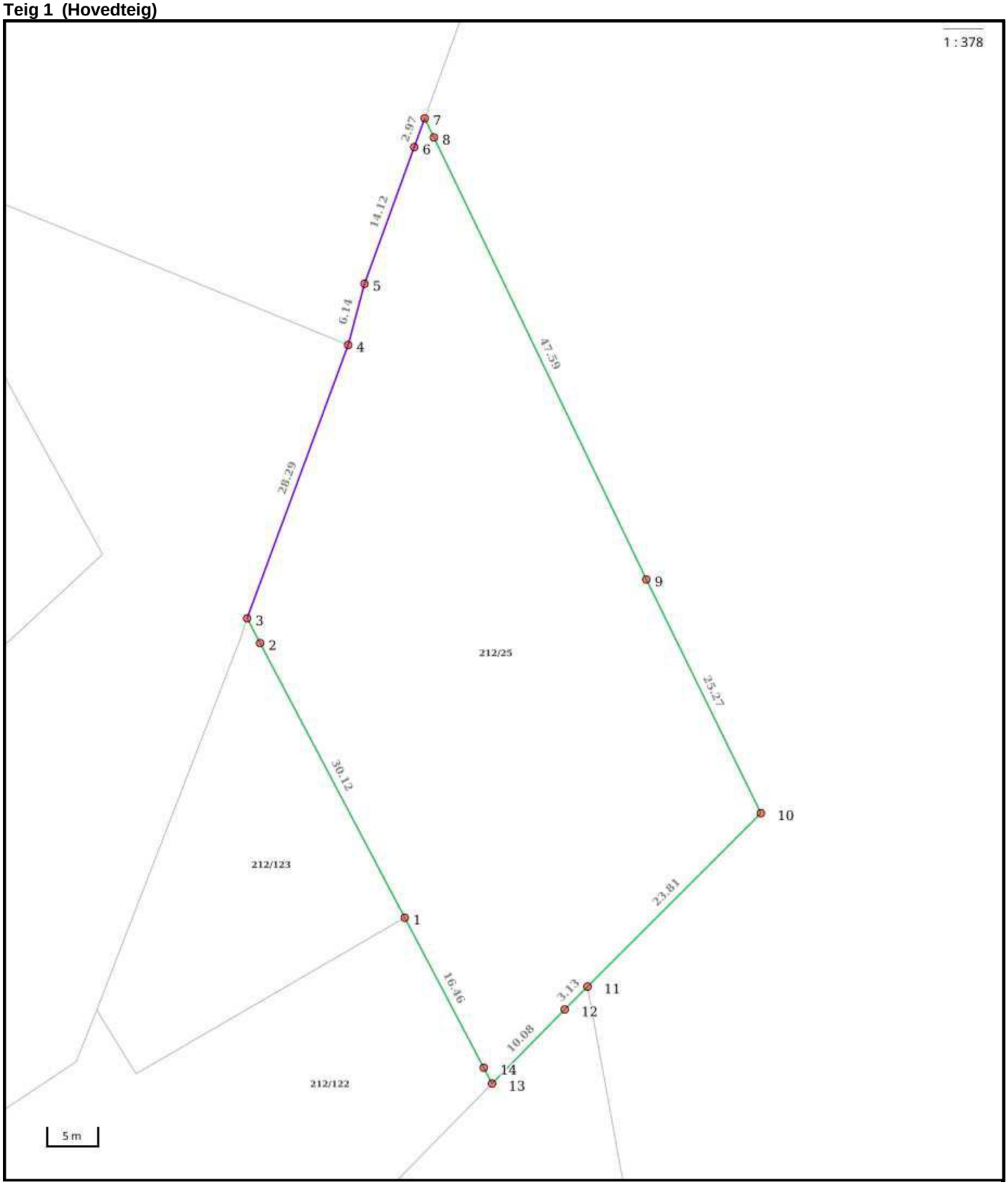
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 266,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 725 404,18	302 344,89	30,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 725 429,42	302 328,45	2,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 725 431,70	302 326,96	28,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 725 459,01	302 334,33	6,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
5	6 725 465,06	302 335,37	14,12m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
6	6 725 478,71	302 338,97	2,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 725 481,58	302 339,73	2,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
8	6 725 479,82	302 340,79	47,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
9	6 725 439,01	302 365,28	25,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Kors
10	6 725 417,44	302 378,45	23,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
11	6 725 399,15	302 363,20	3,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
12	6 725 396,74	302 361,20	10,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Kors
13	6 725 388,94	302 354,81	1,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 725 390,39	302 353,87	16,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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:
Mykingvegen 99, 5913 Eikangervåg
Gnr. 212, Bnr. 25, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260149

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Hans Graedler

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 413 79 116

E-post: hans.graedler@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.
