PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

KJEDALEN 21 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Tegninger

Kart og oppmåling bnr. 150

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kjedalen 21 A, 5918 FREKHAUG
ALVER kommune
gnr. 310,310, bnr. 155,150, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15234-2013 **Eiendomsverdi ref nr:** NP1852

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Kleivdal **Vår ref:** Terje Kleivdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

NITO

Rapportansvarlig

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Vertikaldelt tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Bygningen er godt vedlikeholdt og i god stand.
Les for øvrig punkter i rapporten

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med betongtakstein,
Inspisert fra bakkenivå og balkong.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Stigetrinn til pipe er montert.
Ikke montert snøfangere.
Saltakkonstruksjon av sperrer og drager konstruksjon og sutak.
Takkonstruksjon er gjenbygget
Yttervegger i 1. etasje av leca isoblokk, pusset og malt utvendig og innvendig.
Yttervegger på loft og 1 vegg i 1. etasje av bindingsverk og vindtette plater.
Liggende pvc kledning
Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Vinduer i karnapp fra 2009 og 2011
Vinduer med 2 lags glass i pvc karmer.
Hoveddør i kjeller og1. etasje av tre i trekarmer.
Loft og 1. etasje.
Balkongdør av pvc i pvc karm med 2 lags glass.
Balkong med utgang fra soverom på loft av trebjelkelag, gulvplater, pvc-duk og fliser. 7 m2
Trerekkverk med pvc kledning, høyde 1,02
Balkong med utgang fra stue av trebjelkelag, gulvplater og pvc-duk. 11 m2.
Trerekkverk og liggende pvc kledning, rekkverkhøyde 1 m
Utvendig tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller og 1. etasje.
Fliser og korkvinyl
Loft.
Korkvinyl
Kjeller og 1. etasje.
Vegger: Malte plater, malt panel og pusset og malte vegger.
Himling: Malte plater og malt panel.
Korkvinyl
Malt panel
Betonggulv i kjeller, gulvvarme i hall, kjellerstue, hall og badene.
Betonggulv i 1. etasje. Gulvvarme på bad.
Loft.
Trebjelkelag på loft.
20 mm retningsavvik i loftstue
Det var ikke noen krav om radonsperre i 1989.
Elementpipe, inntekket over tak, murt peis i kjellerstue og stue.
Rustet beslag på pipe over tak.
Kjeller.
Malt trapp mellom kjeller og 1. etasje.
Trapp til loft.
Ståltrapp til loft.
Malte fyllingsdører.
Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser
Himling: Malte mdf plater.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, veggmontert klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, ikke luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på under 8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Våtrom › Kjeller › Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser i dusjnisje og malte plater.
Himling: Malt panel.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, veggmontert klosett og servantskap.
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte, ikke luftespalte under dørblad
Nedsenket gulv i dusjnisje
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Gulv: Malt betonggulv og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Pusset og malte isoblokker.
Himling: Malte takplater.
Sanitærutstyr: Stålbeslag med skyllekar og opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon: Ingen ventilasjon, ikke luftespalte under dørblad.
Vaskerom overflate oppusset i 2021.
Plastsluk og malt betonggulv.
Gulvet ble malt i 2021.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Våtrom › Kjeller › Bad 2
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser i dusjhjørne, for øvrig sokkelfliser og pusset og malt mur.
Himling: Malt panel.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, veggmontert klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, ikke luftespalte under dørblad.
20 mm fall i dusjnisje, for øvrig flatt gulv.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
20 mm fall i dusjnisje, for øvrig flatt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.
Stålstendere og gipsplater

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og Micro, 2 stk. frittstående kjøl/fryseskap.
Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør anlegg, rørskap bak møbel på bad i 1. etasje. Ikke synlig avrenning rør.
Hoved stoppekran ved siden av bereder på vaskerom
Rørskap på vaskerom
Rørskap på bad 2
Plastrør og lufting over tak
Mekanisk avtrekk fra våtrom, enheter plassert i kott på loftet.
Varmepumpe i stue
200 l bereder plassert på vaskerom.
200 l bereder plassert på bad i 1. etasje.
Berederen er kledd inn, ikke mulig å sjekke.
Brannslange og seriekoblet røykvarslere, det bør være et brannslukningsapparat på loft og 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på sprengsteinsmasser
Selvdrenerende masser mot grunnmur.
Grunnmur av isoblokk, pusset utvendig.
Terrenget faller fra bygningen på alle sider.
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndelingen i 1. etasje er endret: 1 soverom er blitt til kjøkken, utvidet stue der det var tegnet kjøkken.

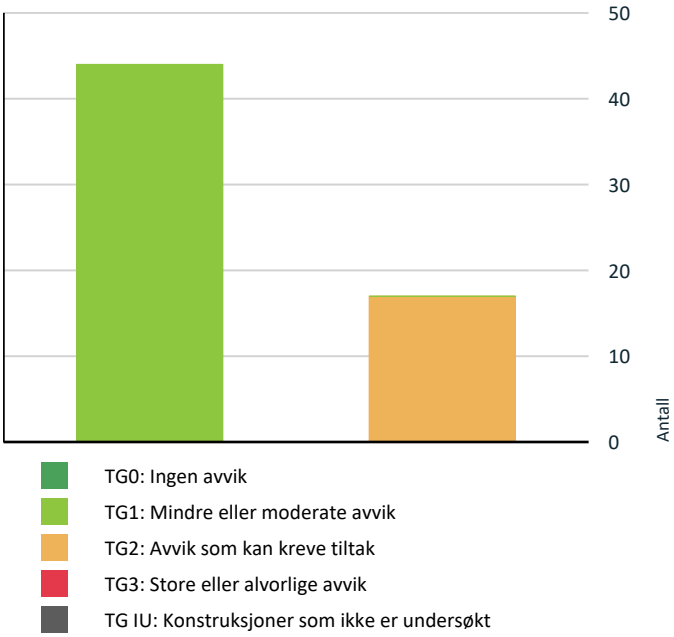
Atelier

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/kjellerstue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Karnapp på kjellerstua

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak tekket med betongtakstein,
Inspisert fra bakkenivå og balkong.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taksteinen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Mosen holder på mye vann og vann kan over tid trekke gjennom taksteinen.
Ved frost kan det oppstå frostsprenging på taksteinen.
- Det anbefales å fjerne mosen fra taksteinen.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Takstein



Litt mose på taksteinen



Takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Stigetrinn til pipe er montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50 % av forventet brukstid for takrennene er oppbrukt.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Ikke montert snøfanger

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer og drager konstruksjon og sutak.
Takkonstruksjon er gjenbygget

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Innhent dokumentasjon om mulig.



Gjenbygget takkonstruksjon

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i 1. etasje av leca isoblokk, pusset og malt utvendig og innvendig.



Tilbygg



Fasade

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger på loft og 1 vegg i 1. etasje av bindingsverk og vindtette plater.
Liggende pvc kledning



Fasade

Tilstandsrapport



Fasade



Vindu i karnapp

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Vinduer i karnapp fra 2009 og 2011



Vindu i karnapp



Vindu i karnapp

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i pvc karmer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Vinduer på loft.



Vindu i 1. etasje

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i kjeller og1. etasje av tre i trekarmer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Hoveddør

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Loft og 1. etasje.
Balkongdør av pvc i pvc karm med 2 lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdør på loft



Balkongdør i 1. etasje

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom på loft av trebjelkelag, gulvplater, pvc-duk og fliser. 7 m2
Trerekkverk med pvc kledning, høyde 1,02 m



Balkong

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue av trebjelkelag, gulvplater og pvc-duk. 11 m2.
Trerekkverk og liggende pvc kledning, rekkverkhøyde 1 m



Balkong i 1. etasje

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig tretrapp



Utvendig tretrapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

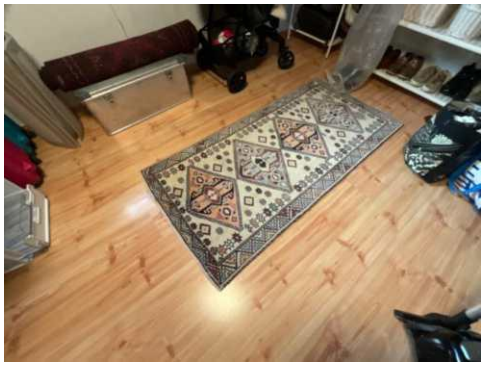
Beskrivelse

Kjeller og 1. etasje.
Fliser og korkvinyl

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Korkvinyl



Eldre laminatgulv.

TG 1 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Loft.
Korkvinyl



Korkvinyl.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller og 1. etasje.
Vegger: Malte plater, malt panel og pusset og malte vegger.
Himling: Malte plater og malt panel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Entre



Kjellerstue

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 2

Beskrivelse

Loft.
Malte vegger og himling.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Malte vegger og himling.

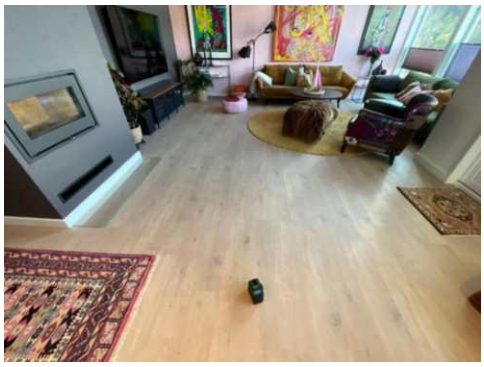


Malte vegger og himling

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

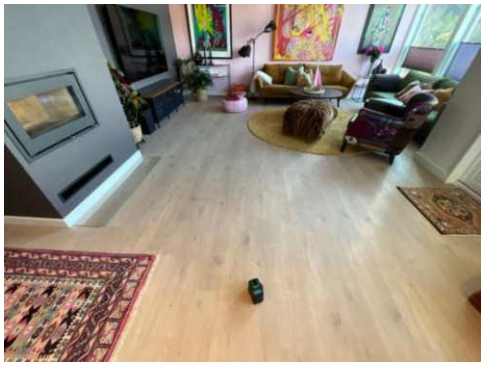
Betonggulv i kjeller, gulvvarme i hall, kjellerstue, hall, vaskerom og badene.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Betonggulv i 1. etasje. Gulvvarme på bad.

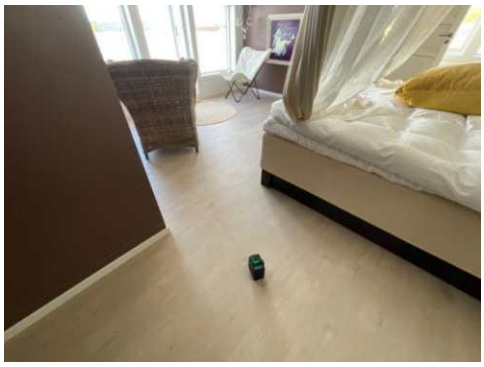


Måling av eventuelt retningsavvik i stue

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Loft.
Trebjelkelag på loft.
20 mm retningsavvik i loftstue



Det ble målt 20 mm retningsavvik på loft.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke noen krav om radonsperre i 1989.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe, inntekket over tak, murt peis i kjellerstue og stue.
Rustet beslag på pipe over tak.

Tilstandsrapport



Murt peis i stue



Rustet beslag over tak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Kjeller.
Malt trapp mellom kjeller og 1. etasje.



Malt trapp

Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp til loft.
Ståltrapp til loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Trapp til loft



Trapp til loft.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.



Innvendig dør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser
Himling: Malte mdf plater.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, veggmontert klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, ikke luftespalte under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser
Himling: Malte mdf plater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Litt store sprang mellom flisene i dusjnisje

Konsekvens/tiltak

• Det kan gjøre renholdet litt vanskelig,



Vegger og himling.



Litt sprang mellom flisene.



Dusjnisje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Gulvvarme fra byggeår, mer enn 50% av forventet brukstid er oppbrukt.

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

Tilstandsrapport



Fliser utenfor dusjnisjen



Kanten mellom dusjnisjen og resten av badet gjør at en lekkasje på annet sanitærutstyr ikke renner til sluk.



Ok fall i dusjnisjen



Måling av fall på resten av bedegulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk fra byggeår, mer enn 50 % av forventet brukstid på sluken er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

• Sluken fungerte på befaringsdagen.



Sluk i dusjnisje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, veggmontert klosett og møbel med servant.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Veggmontert klosett



Møbel med servant

Tilstandsrapport





Dusjnisje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ikke luftespalte under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Mekanisk avtrekk



Ikke luftespalte under dørblad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på under 8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Hullborring

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser i dusjnisje og malte plater.
Himling: Malt panel.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, veggmontert klosett og servantskap.
Ventilasjon: Elektrisk veggvifte, ikke luftespalte under dørblad

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Bad

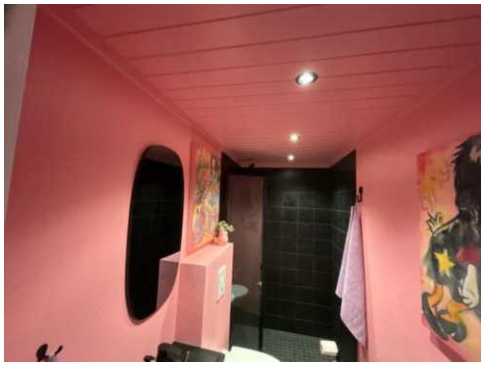
KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser i dusjnisje og malte plater.
Himling: Malt panel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Vegger og himling

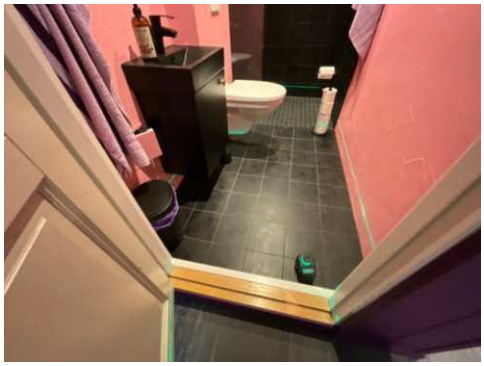
KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.
Nedsenket gulv i dusjnisje

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Måling av fall til sluk.



Nedsenket gulv i dusjnisje

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk fra byggeår, mer enn 50 % av forventet brukstid på sluken er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Sluken fungerte på befaringsdagen.



Sluk i dusjnisje

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dusjnisje, veggmontert klosett og servantskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Møbel med servant og vegghengt klosett



Dusjnisje

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk veggvifte, ikke luftespalte under dørblad

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Elektrisk veggvifte



Ikke luftespalte under dørblad

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Hullborring

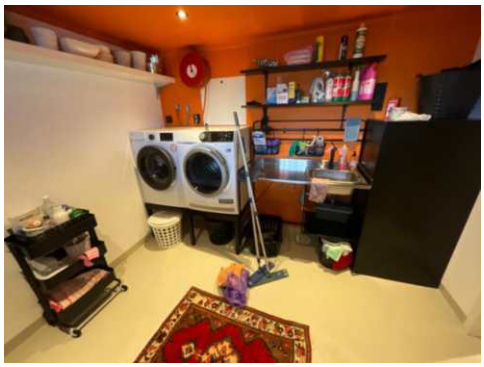
KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Malt betonggulv og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Pusset og malte isoblokker.
Himling: Malte takplater.
Sanitærutstyr: Stålbeslag med skyllekar og opplegg for vaskemaskin
Ventilasjon: Ingen ventilasjon, ikke luftespalte under dørblad.
Vaskerom overflate oppusset i 2023.





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Pusset og malte isoblokker.
Himling: Malte takplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Vegger og himling



Vegger og himling

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

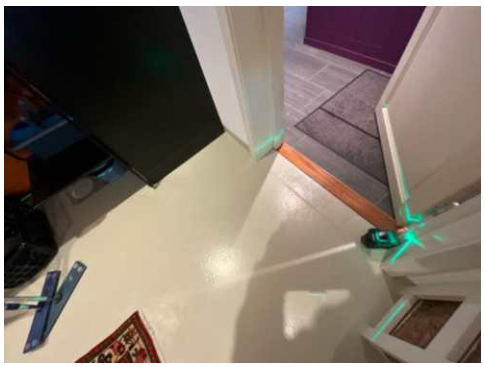
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Mer enn 50% av forventet brukstid på gulvvarmen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.



Malt betonggulv og måling av fall til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og malt betonggulv.
Gulvet ble malt i 2021.

Vurdering av avvik:

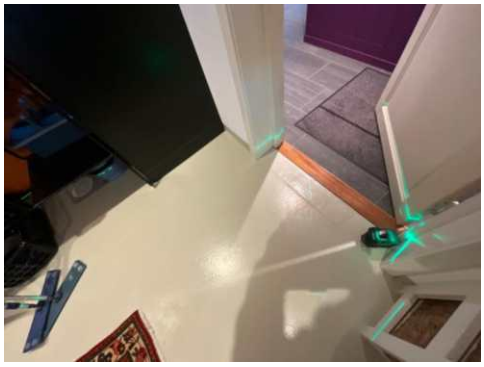
• Sluk fra byggeår, mer enn 50 % av forventet brukstid på sluken er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluken fungerte på befaringsdagen



Sluk i gulvet



Måling av fall til sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stålbeslag med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Stålbeslag og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon ikke luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.



Ikke luftespalte under dørblad



Ingen ventilering.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Hullborring

KJELLER > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser i dusjhjørne, for øvrig sokkelfliser og pusset og malt mur.
Himling: Malt panel.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, veggmontert klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, ikke luftespalte under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bad

KJELLER > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser i dusjhjørne, for øvrig sokkelfliser og pusset og malt mur.
Himling: Malt panel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Fliser i dusjnisje



Malte vegger

KJELLER > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.
20 mm fall i dusjnisje, for øvrig flatt gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

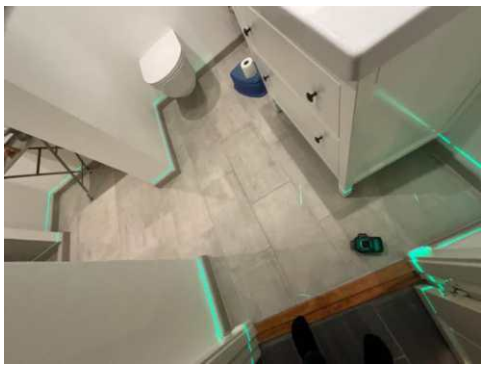
• Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Badegulv



Måling av fall til sluk

Tilstandsrapport



Måling av fall i dusjnisje.

KJELLER > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
20 mm fall i dusjnisje, for øvrig flatt gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Sluk i gulvet.



KJELLER > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, veggmontert klosett og møbel med servant.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Dusjnisje



Møbel med servant



Møbel med servant og vegghengt klosett.

KJELLER > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ikke luftespalte under dørblad.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk



Ikke luftespalte under dørblad.

KJELLER > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.
Stålstendere og gipsplater



Hullborring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og Micro, 2 stk. frittstående kjøl/fryseskap.

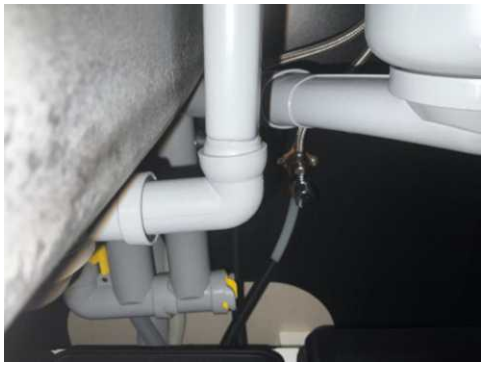
Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Innredning



Innredning



Røropplegg under kum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Ventilator over platetopp

KJELLER > KJØKKEN/KJELLERSTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, laminat benkeplater med med nedfelt platetopp, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og micro.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Innredning.

KJELLER > KJØKKEN/KJELLERSTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering, det må installeres kullfilter

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



Ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør anlegg, rørskap bak møbel på bad i 1. etasje. Ikke synlig avrenning rør.
Hoved stoppekran ved siden av bereder på vaskerom.
Utvendig stoppekran.



Rørskap



Stoppekran, røropplegg

Tilstandsrapport



Stoppekran



Utvendig stoppekran.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Rørskap på vaskerom

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Rørskap

TG 1 Innvendige vannledninger - 2

Beskrivelse

Rørskap på bad 2

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Rørskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør og lufting over tak



Lufting over tak

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom, enheter plassert i kott på loftet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Mekanisk avtrekk

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i stue

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l bereder plassert på vaskerom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Beslag rundt bereder

TG 1 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

200 l bereder plassert på bad i 1. etasje.
Berederen er kledd inn, ikke mulig å sjekke.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Bereder kledd inn på bad.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslange og seriekoblet røykvarslere, det bør være et brannslukningsapparat på loft og 1. etasje.



Røykvarsler



Brannslange

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn på sprengsteinsmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selvdrenerende masser mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Synlig grunnmur



Sjakt bak grunnmur.



Sekvdrenerende masser med god avstand til grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca, pusset utvendig.
Utforet, isolert og platet i noen rom.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller fra bygningen på alle sider.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Bygninger på eiendommen

Atelier



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Eier

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

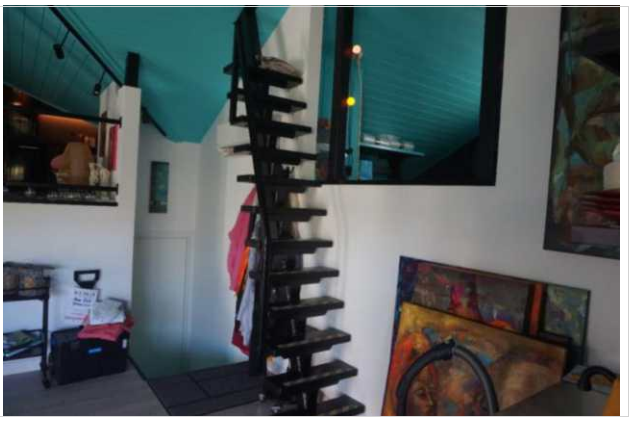
Bygningsstruktur
Bygning fundamentert med grunnmur av betong blokkstein og leca.
Betonggulv garasjer.
Betonggulv i 1. etasje i artelieret.
Yttervegger i 1. etasje av isoblokk, pusset og malt på begge sider.
Saltakkonstruksjon av sperrer og dragersystem.

Utvendige forhold
Yttertak tekket med betongtakstein.
Aluminium skyvedører i 1. etasje.
Leddporter i garasjene.



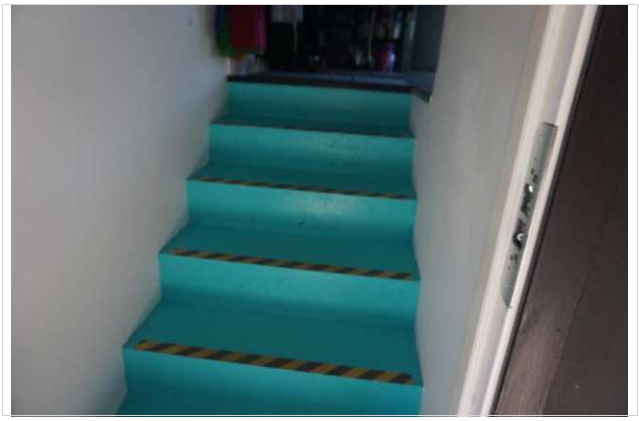
Garasjer

Innvendige forhold
Gulv: Betonggulv i garasjene, laminatgulv i artelieret.
Vegger: Pusset og malt murkonstruksjon og malte plater.
Himling: Malt panel.
Ståltrapper med tretrinn og betongtrapp.


Innvendig trapp


Hems


Himling


Betongtrapp

Tekniske installasjoner
Rør i rør anlegg og avløpsrør av plast.
Murt peis på hems.
Varmepumpe.
Sikringsskap med automatsikringer.


Bereder


Rørskap



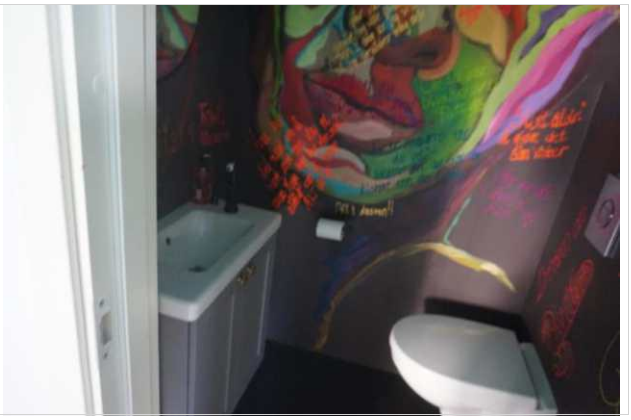
Varmepumpe



Murt peis

Spesialrom

Toalettrom.
Gulv: Malte plater.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malt himling.
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett og servant.



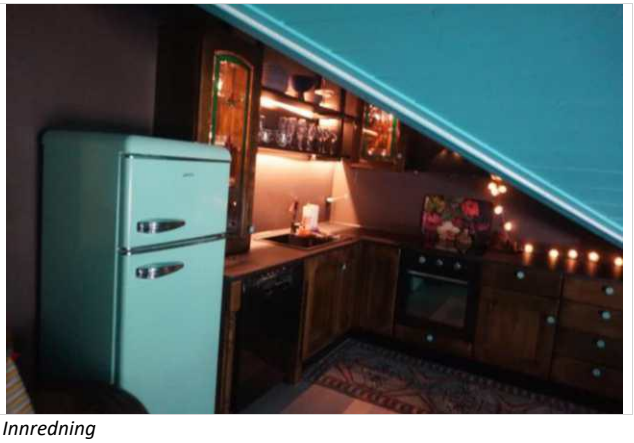
Toalettrom

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp, integrert stekeovn, frittstående oppvaskmaskin, ventilator over platetopp.



Innredning



Innredning

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Bygget atelier i 1. etasje, garasje i kjeller og loft over begge etasjene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

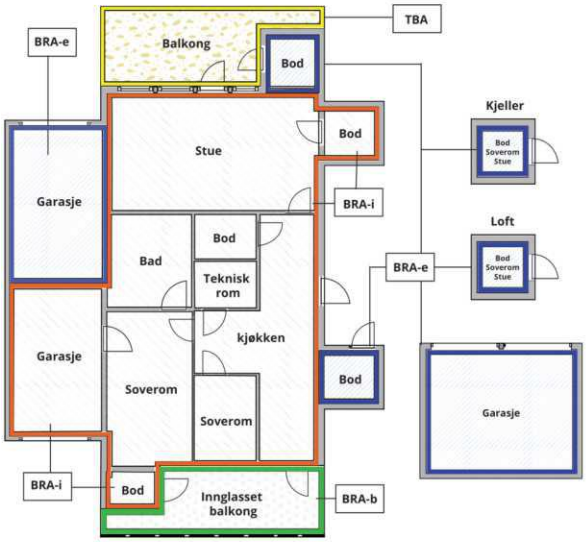
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	29			29	7
1. Etasje	98			98	11
Kjeller	108			108	
SUM	**235**				**18**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom 2, soverom, hall, trapperom		
Kjeller	Bad, hall m/trapp, entré, vaskerom, bad 2, bod, kjøkken/kjellerstue		

Kommentar

Rom arealer.
Kjeller: Entre 12,1 m2, gang 1,6 m2, hall/trapp 21,3 m2, kjellerstue 35 m2, bad 7,3 m2, bad 3 m2, vaskerom 8,4 m2, bod 10,3 m2.
1. etasje: Stue/kjøkken 52,1 m2, entre 1,8 m2, hall 10,5 m2, bad 5,1 m2, soverom 9,9 m2, soverom 11,3 m2 og trapperom 3,1 m2.
Loft: Soverom 29 m2.

Takhøyde i kjeller er 2,18 m.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndelingen i 1. etasje er endret: 1 soverom er blitt til kjøkken, utvidet stue der det var tegnet kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Atelier

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		66		66			66
1. Etasje	39			39			39
Hems	25			25		44	69
SUM	**64**	**66**				**44**	**174**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje, garasje 2	
1. Etasje		Atelier, toalettrom	
Hems		Hems, hems 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Helge Brakstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	310	155		0	484.1 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Kjedalen 21 A

Hjemmelshaver
Brakstad Helge

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	310	150		0	676 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Kjedalen 21

Hjemmelshaver
Helge Brakstad

Kommentar

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet i Kjedalen på Holsnøy i Alver kommune, delvis sjøutsikt og gode solforhold, kort avstand til barneskole og barnehage, ca 5 min kjøring til Frekhaug senter.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligformål

Om tomten

Flott opparbeidet tomt med plattinger, prydbusker, trær, grillhus, utestue og asfaltert parkering.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.09.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.03.1988	tomannsbolig	Innhentet		Nei
Tegninger	01.06.2016	Tegning artelier	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260152
Addresse	Kjedalen 21 A		
Postnr.	5918	Sted	FREKHAUG
Selgers navn	Helge Brakstad		

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?

Bygd og ferdigstilt mai 1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mai 1989

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

5266631

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørlegger arbeidet

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Membran og fliselegging

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Stendal VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Litex plater, membran og fliselegging

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Spotter i tak på tre bad, nye stikkontakter på 3 bad og varmekabler i det største badet i kjelleren. Lagt varmekabler på vaskerom og spotter på vaskerom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

KG Elektro

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:

Bad og vaskerom

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Garasje/atelier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stendal VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele taket ble lagt i 1998 av meg selv, som er faglært i faget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helge Brakstad, var ansatt hos Blikkenslager Rune Hansen

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:

Pipe i hus er ok. Pipe ved utepeis og i atelier er ikke meldt inn til kommunen

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

20 mm retningsavvik i loftstue. Ute ved inngangsparti i 1.etasje er det setningskade i gråsteinstrappen. Betongplatning foran karnapp kjeller har flere sprekker

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt PVC kledning deler av fasade. Vinduer/terrassedører i 1.etasje og loft i 2 lags glass i pvc karmer. 3 små kjellervindu skiftet til 2 lags pvc vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helge Brakstad

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om 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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Bygget ut karnapp, gjort om garasje i kjeller til soverom/bad. Kjøkkenvifte i kjeller mangler avtrekk, bør skiftes til kullfilter

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Bygget ut takterrasse, og innredet til soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helge Brakstad

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Skifting av stikkontakter og lyspunkt ved ombygging, trekt strømkabel fra hus til garasje med nytt sikringskap for garasje og atelier

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle dokumentene finnes i Boligmappen

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

Av hvem?:

BKK har utført kontroll, mener det var i 2018

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Fra byggeår var det godkjent utleiedel i kjeller, og frem til år 2020. Hvor vi åpnet opp med åpen løsning ved trappeoppgang til 1.etasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tak mellom hus /garasje. Tak ved inngangsparti kjeller. Tak ved inngangsdør 1.etasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget atelier og garasje nr.2. Lagt inn vann og avløp, dette er ikke søkt om

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KG Elektro og Byggmester Knut Henanger og Helge Brakstad

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport i år 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen ligger i et regulert boligområde

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

Beskrivelse:

Ja, har selv utført mye arbeid

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

Øvrige kommentarer:

Utvendige fliser, noen har dårlige fuger, noen fliser er skiftet og har ikke helt lik farge. Gjelder og 3 fliser i kjeller. Noen fliser er det bom i. Noe takavløp er tilkoblet avløpsrør. 2 stk. blyglass ute har sprekk i seg.

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 01.10.2026

Signert av *Helge Brakstad*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjedalen 21A

Nabolaget Holme - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vestbygd skule (1-7 kl.) 114 elever, 10 klasser	3 min 0.3 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8... 180 elever, 12 klasser	8 min 5.9 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 14 klasser	8 min 6.3 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	14 min 10.4 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	14 min 10.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestbygd skule Linje 310, 312	5 min 0.4 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	33 min 28.9 km
Bergen Flesland	50 min

BARNEHAGER

Blåklokka barnehage (1-5 år) 86 barn	14 min 1.2 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min 5.3 km
Drømmehagen Adventure (1-5 år) 140 barn	7 min 5.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holme	9 min
Coop Extra Frekhaug	7 min

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

VARER/TJENESTER

Knarvik Senter	14 min
Vitusapotek Frekhaug	7 min
Knarvik Vinmonopol	14 min

SPORT

Vestbygd skule	5 min
Holmemarka ballplass/ Vestbygd.	5 min
Max Fitness Frekhaug	8 min
Studio Nor Knarvik	15 min

«Gode naboer, trygt og godt for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

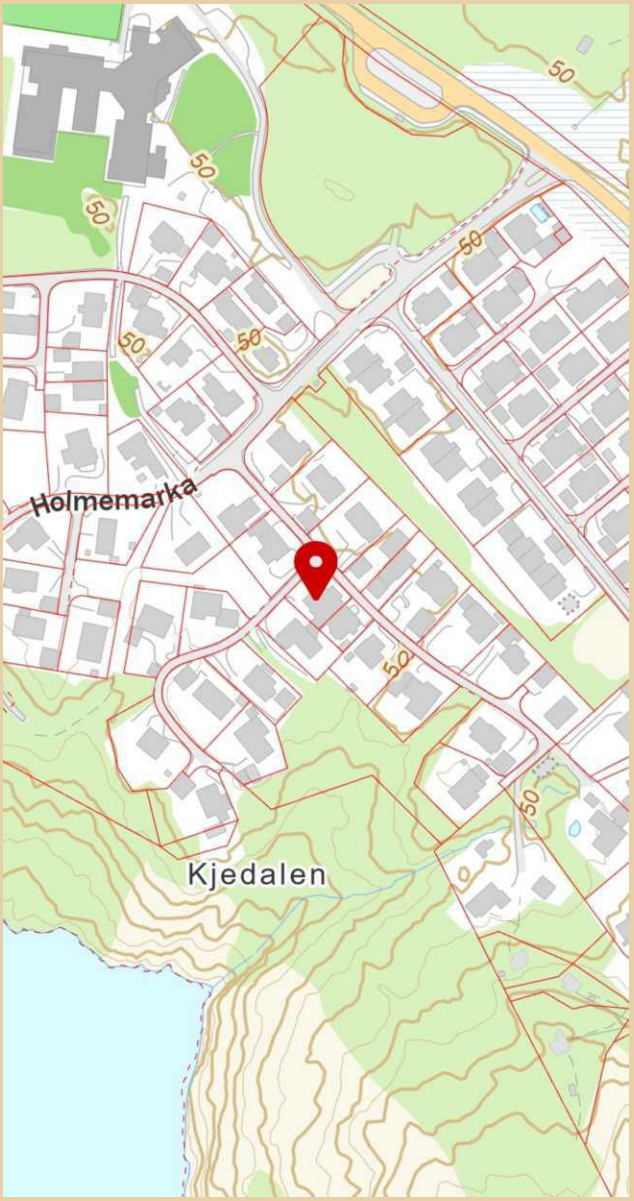
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

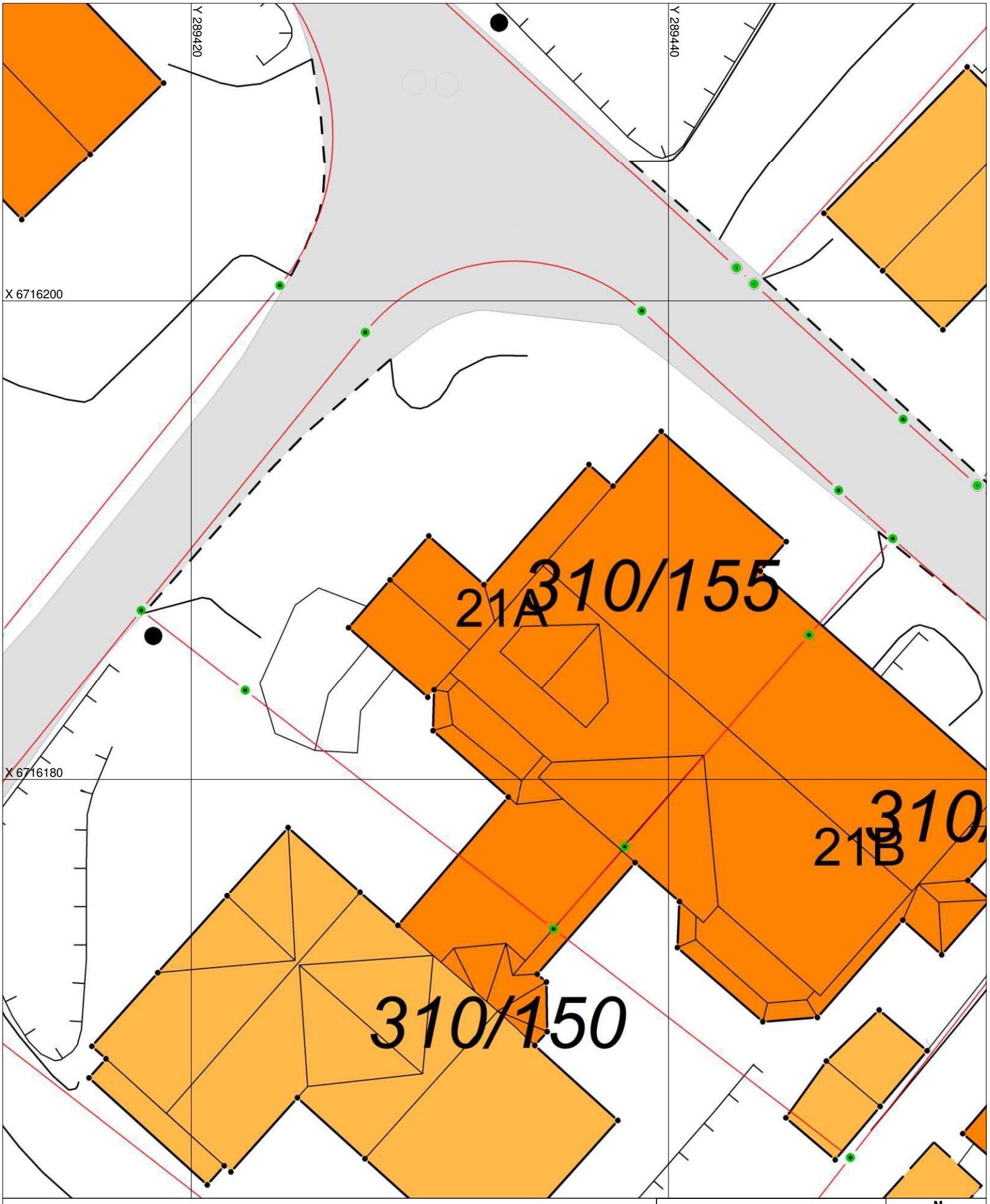
Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 310/155

Målestokk: 1:200

Dato: 09.09.2026

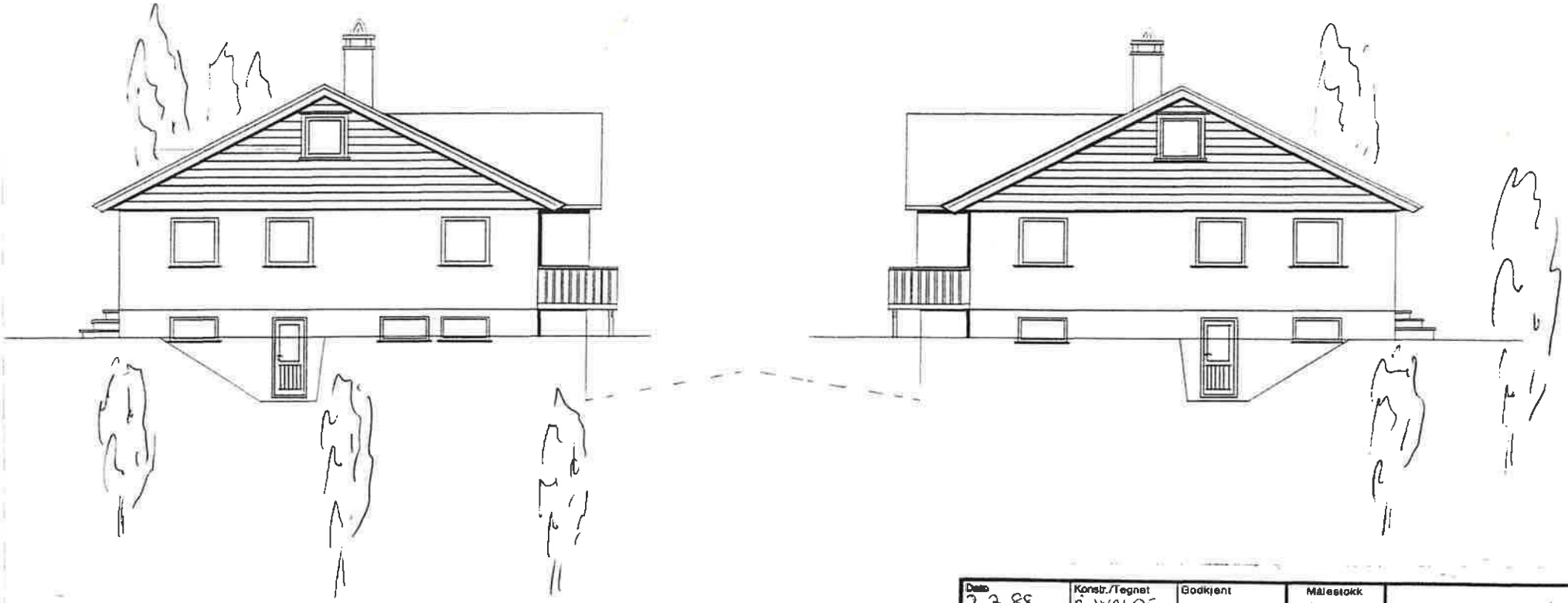
UTM sone 32 EUREF89

03. 88

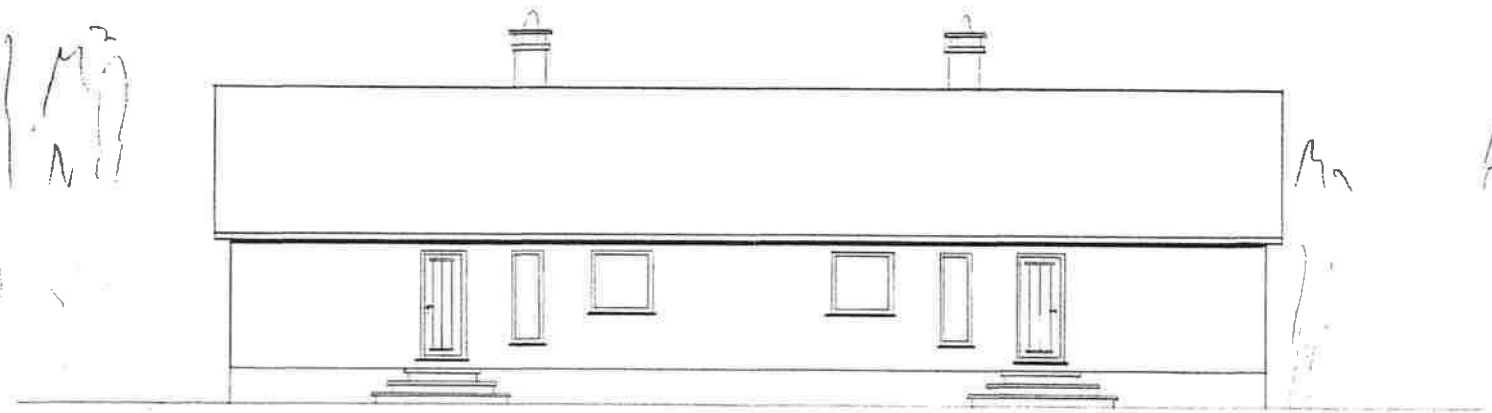


Godtatt i møte.
Sak nr. 107/88
for Melandbygningsråd 24/3-88

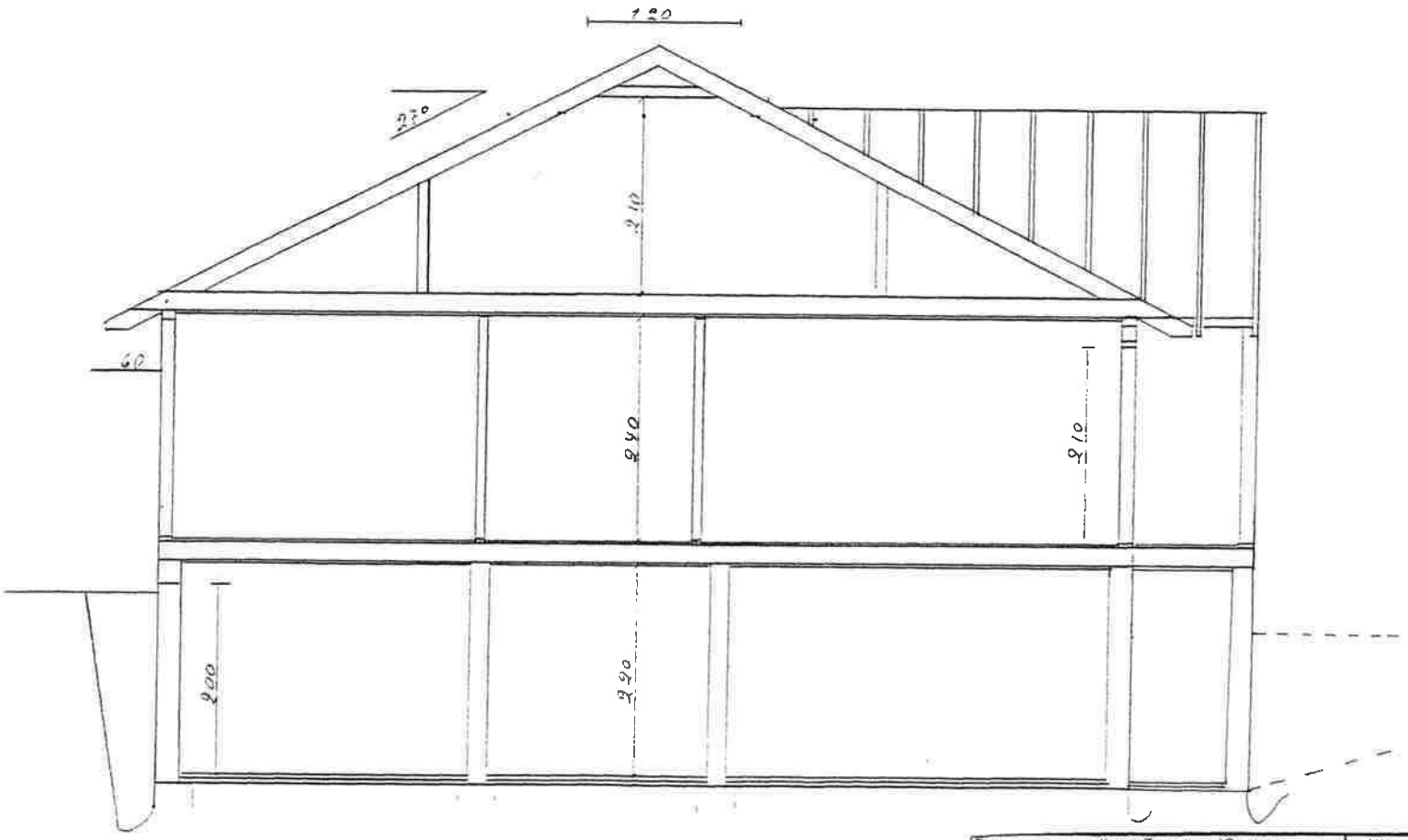
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
2.3.88	A.WAUDE		1:50	Fasade mot sør
Tomannsbolig J. Roald Flåtysand/Helge Brakestad			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Fasader vest/øst
2.3.88	Å. WALDE		1:100	
Tomannsbolig			Erstatning for:	Erstattet av:
J. Roald Flåtysand / Helge Brakstad				
Henvisning:	Beregning:			



Dato				
2.3 88	1:50 A1=DIN		1:100	Fasade mot nord
Tomannsbolig Roald Flaygrind / Helge Brakstad			Erstatning for:	Erstattet av:



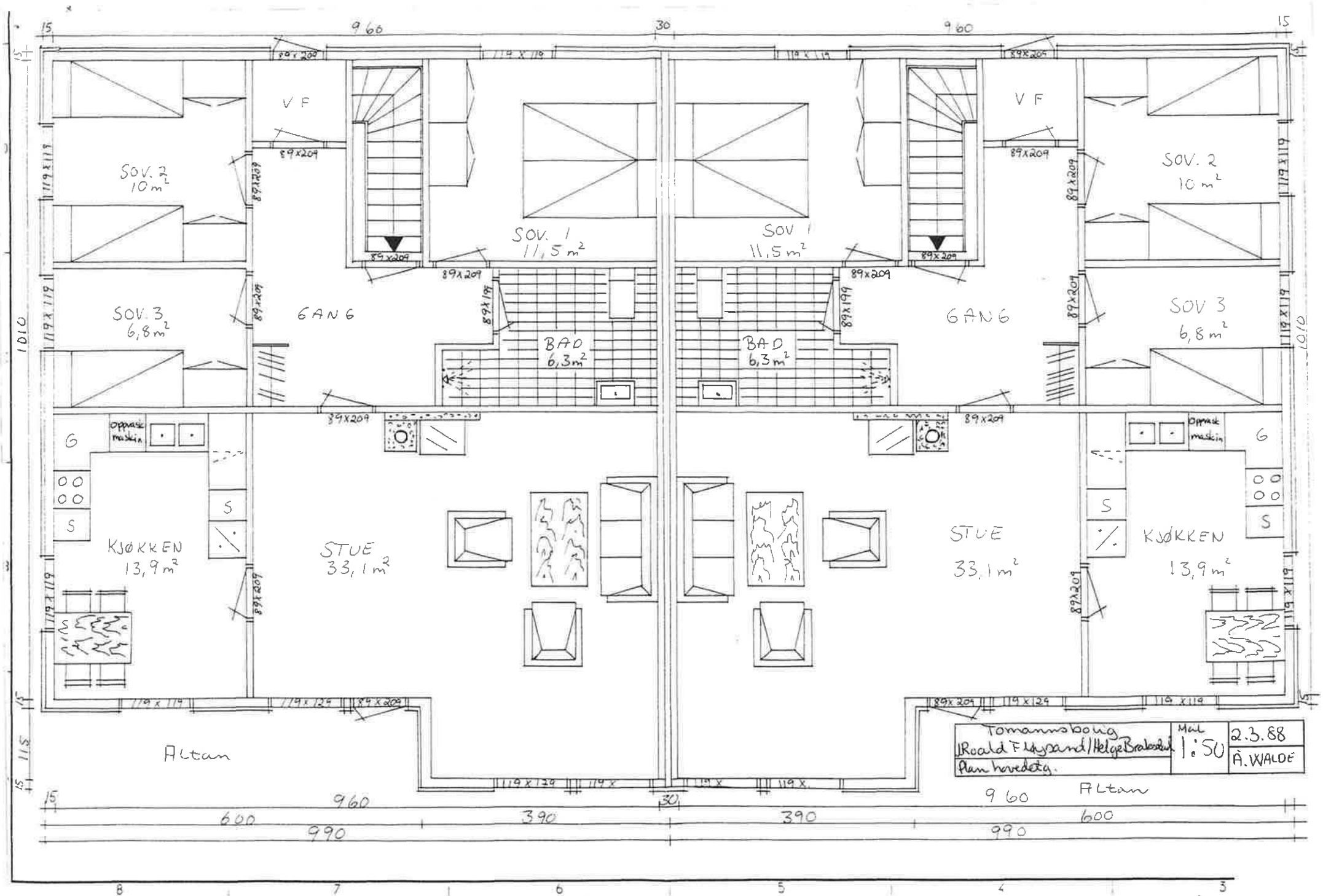
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
2.3.88	Å. WALDÉ		1:50	Snitt

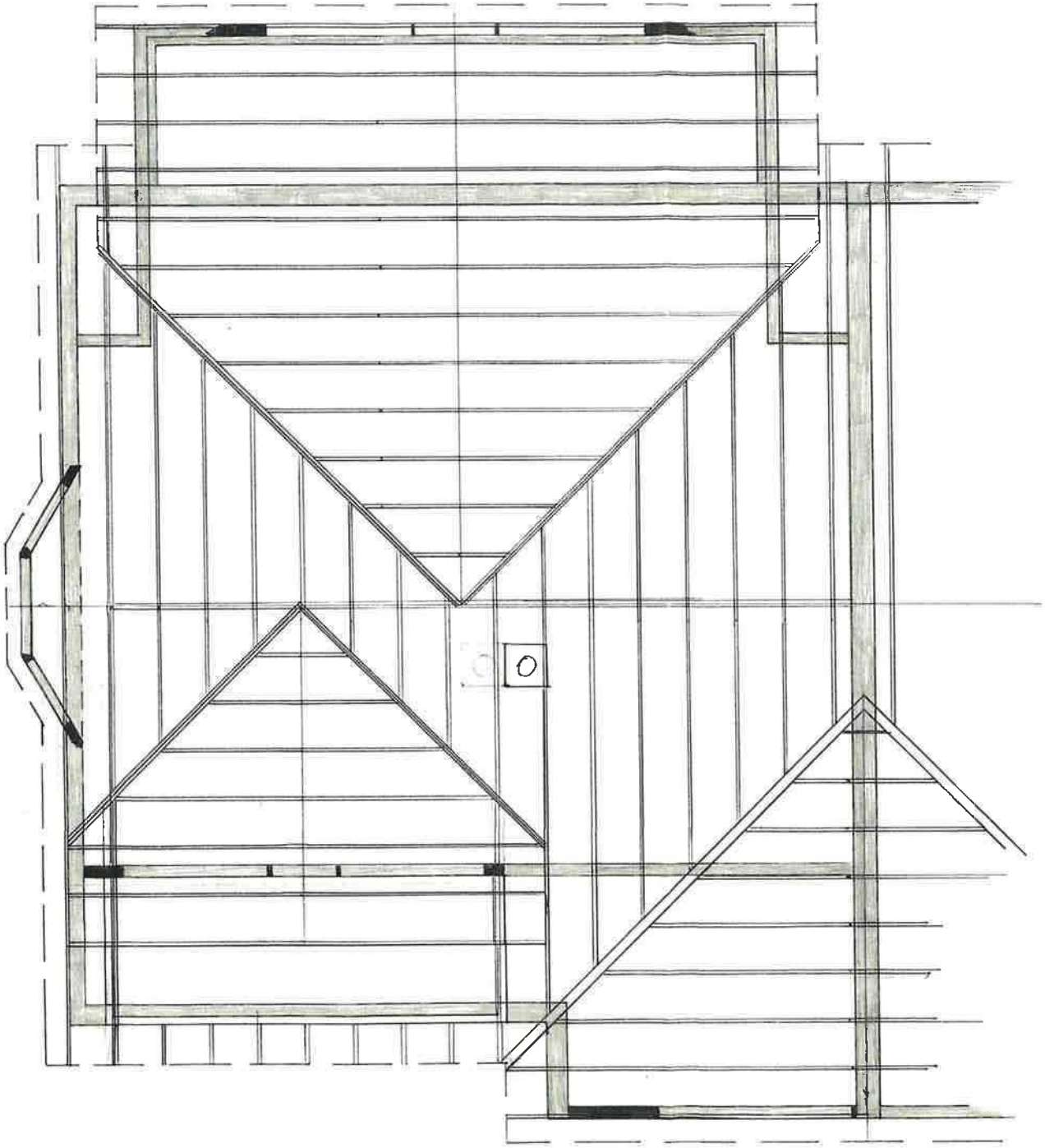
To mannsbolig

S. Roald Fløypand / Helge Brakstad

Erstatning for: | Erstattet av:

A


SOV. 2
10 m²
VF
SOV. 1
11,5 m²
SOV 1
11,5 m²
VF
SOV. 2
10 m²
SOV. 3
6,8 m²
GANG
BAD
6,3 m²
BAD
6,3 m²
GANG
SOV 3
6,8 m²
G
Oppvask maskin
KJØKKEN
13,9 m²
STUE
33,1 m²
STUE
33,1 m²
KJØKKEN
13,9 m²
Oppvask maskin
G
S
Altan
Altan
960
600
390
990
390
600
960
990
Tomannsbolig
Roald F. Myrvand / Helge Brakstad
Plan hovedetg.
Mål 1:50
2.3.88
Å. WALDE



MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
10 JUNI 1991
Jnr. 00553 Ark. 10-156/149

Påbygg/fasadeendring

Dato 24.04.91

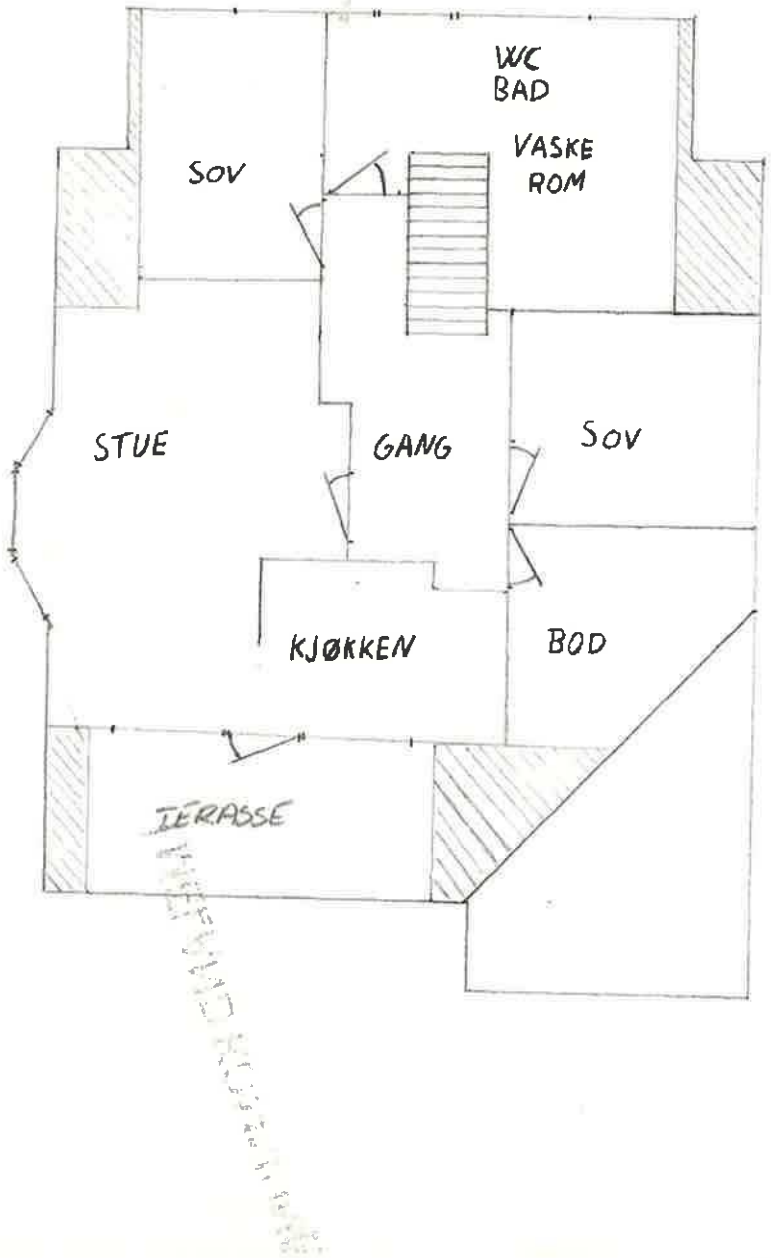
Mål 1:50

Byggherre

Roald Floysand
Helge Braksted
Kjedalen 21 Frekhaug

Tegnet av:

Andreas Knapstad
Kjedalen 4
5110 Frekhaug



PLANTEINING 2.ETG.

KJEDALEN 21A. 21B.

Helge Brabstad

John Roald Fløysand

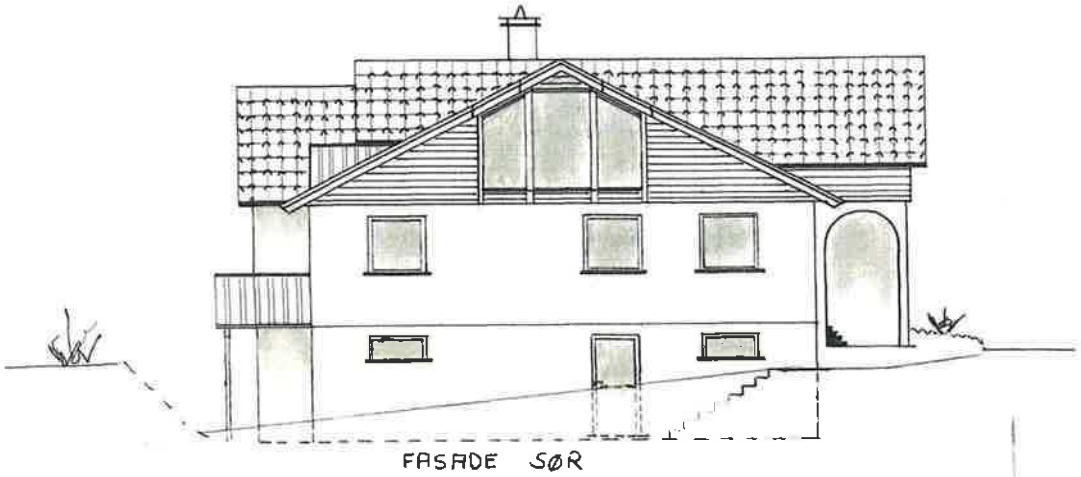
MERKNAD: DET SKAL VERE VELUX VINDU PÅ VERT AV SOVE-ROMMENE. DEN ANDRE LEILIGHETEN BLIR SPEILVENT

16/6 91

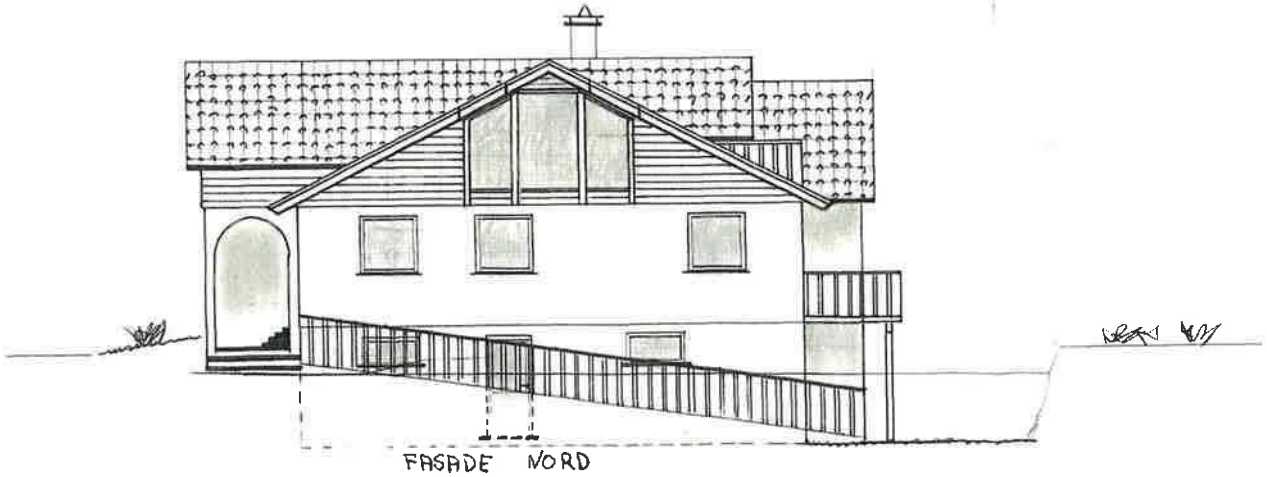
MÅLESTOKK 1:100

S.id. 91/00478
MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
18 JUNI 1991
J.nr. 005036 Arkiv 149/153

MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
10 JUNI 1991
Jnr 005563 Ark. 10-155/149



FASADE SØR



FASADE NORD

På bygg / fasadeendring

Dato 24.04.91

Mål 1:100

BYGGHERRE:

Roald Flaysand
Helge Brakstad
Kjedalen 21 Frekhaug

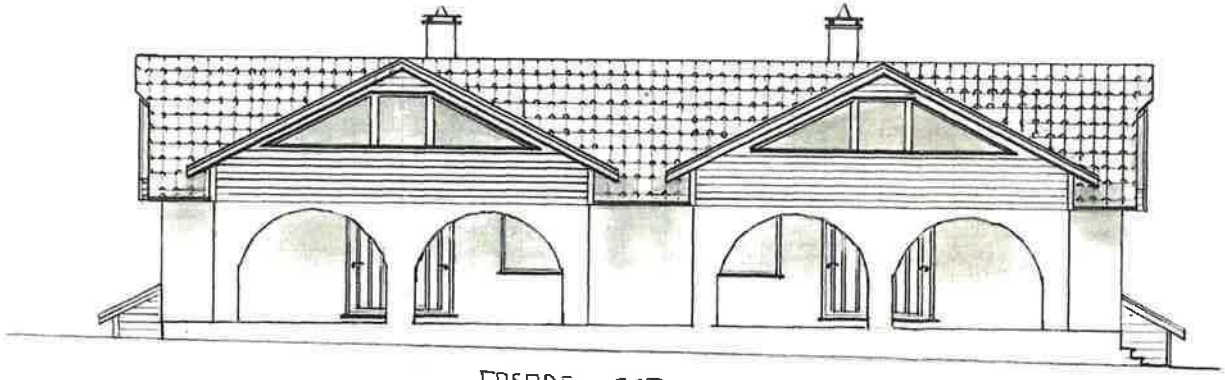
TEGNET AV:

Andreas Knapstad
Kjedalen 4
5110 Frekhaug

MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
10 JUNI 1991
Journ. 005563 Ark. 10-155/149



FASADE VEST



FASADE ØST

Påbygg/fasade endring

Dato 24 04 91

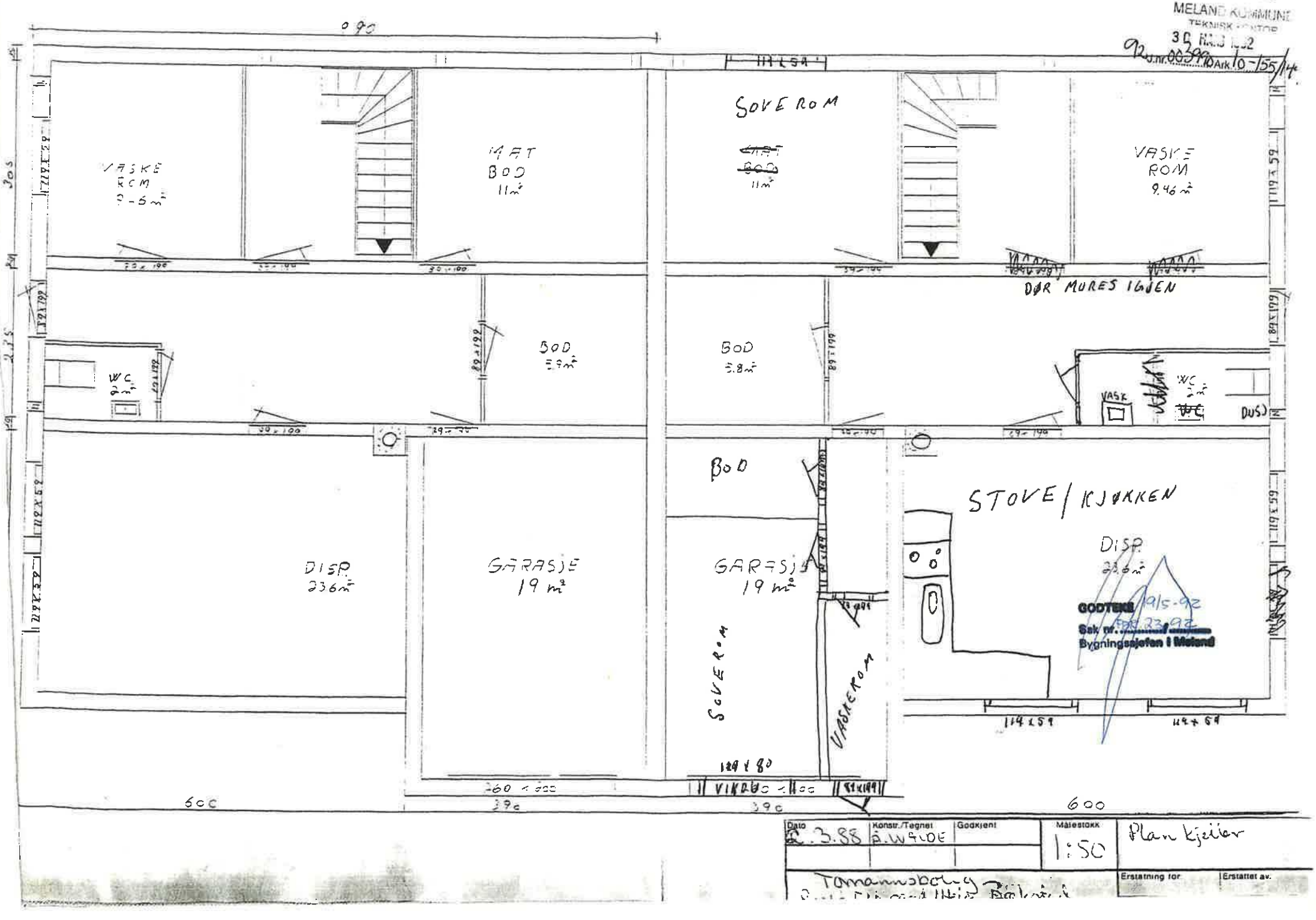
Mål 1:100

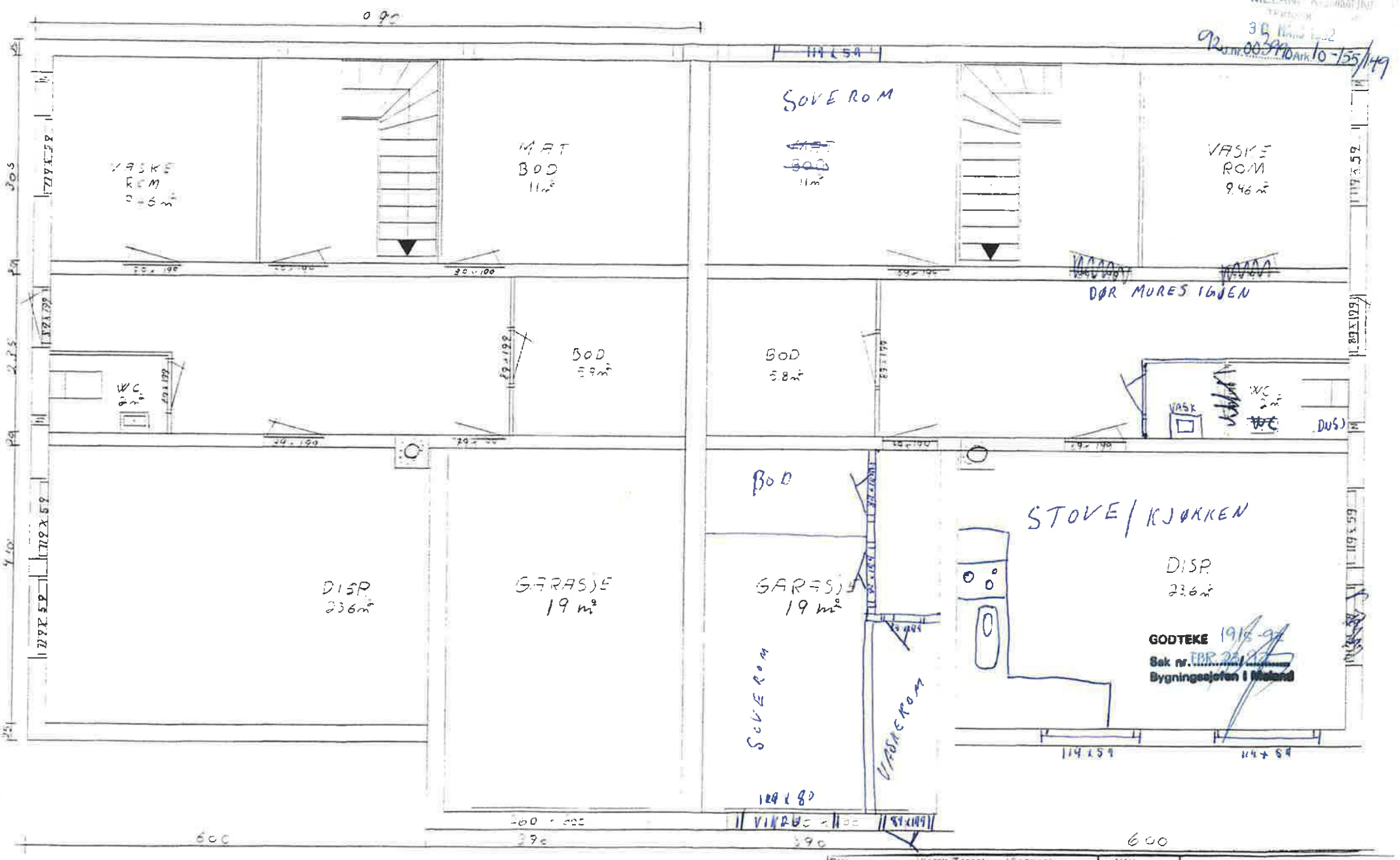
BYGGHERRE:

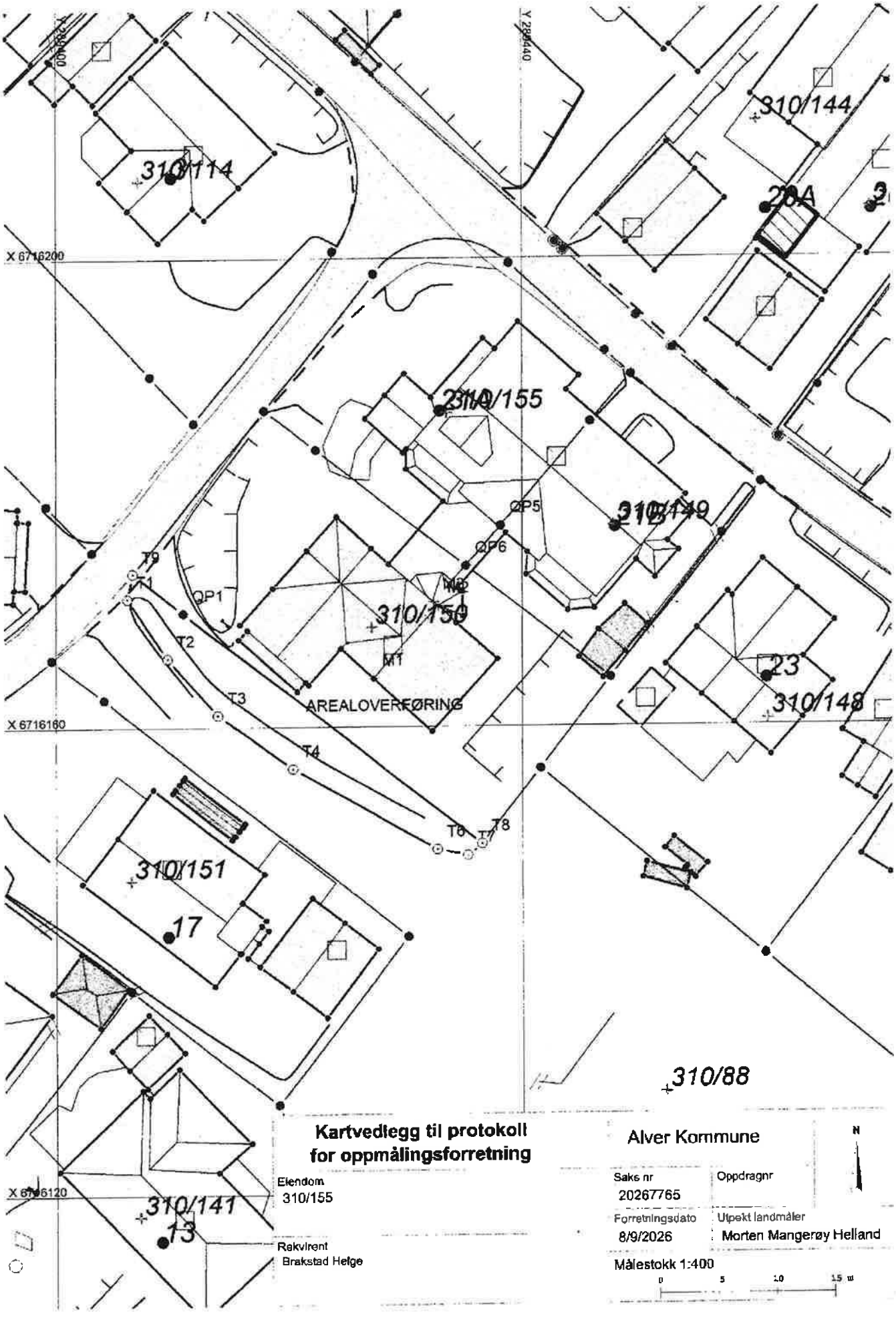
Roald Fløysand
Helge Brakestad
Kjedalen 21. Frekhaug

TEGNET AV:

Andreas Knapstad
Kjedalen 4
5110 Frekhaug


MELAND KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
92/00399 Ark 10-155/14
VASKE ROM 9.6 m²
VAT BOD 11m²
SOVEROM
11m²
VASKE ROM 9.46 m²
DØR MURES IGJEN
WC
BOD 5.9m²
BOD 7.8m²
VASK
WC
DUSJ
BOD
DISP 23.6m²
GARASJE 19 m²
GARASJE 19 m²
STOVE/KJØKKEN
DISP 23.6m²
SOVEROM
VASKEROM
GODTEKT 19/5-92
Sak nr. 92/399
Byningssjefen i Meland
600
390
390
Dato 2.3.88
Konstr./Tegnet P.WÅDE
Godkjent
Målestokk 1:50
Plan kjeller
Tomannsbolig
Erstatning for
Erstattet av.


VASKE ROM 6 m²
MAT BOD 11 m²
SOVEROM
11 m²
VASKE ROM 9.46 m²
DØR MURES IGJEN
WC
BOD 5.9 m²
BOD 5.8 m²
VASK
WC
DUSJ
BOD
DISP 23.6 m²
GARASJE 19 m²
GARASJE 19 m²
STOVE/KJØKKEN
DISP 23.6 m²
SOVEROM
VASKEROM
GODTEKE 19/8-92
Sak nr. EBR 92/
Bygningsetaten i Melland
Dato 2.3.88
Konstr./Tegnet B.W.GUDE
Godkjent
Målestokk 1:50
Plan kjeller
Erstatning for
Erstattet av



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning

Alver Kommune

N

Eiendom
310/155

Saks nr
20267765

Oppdragnr

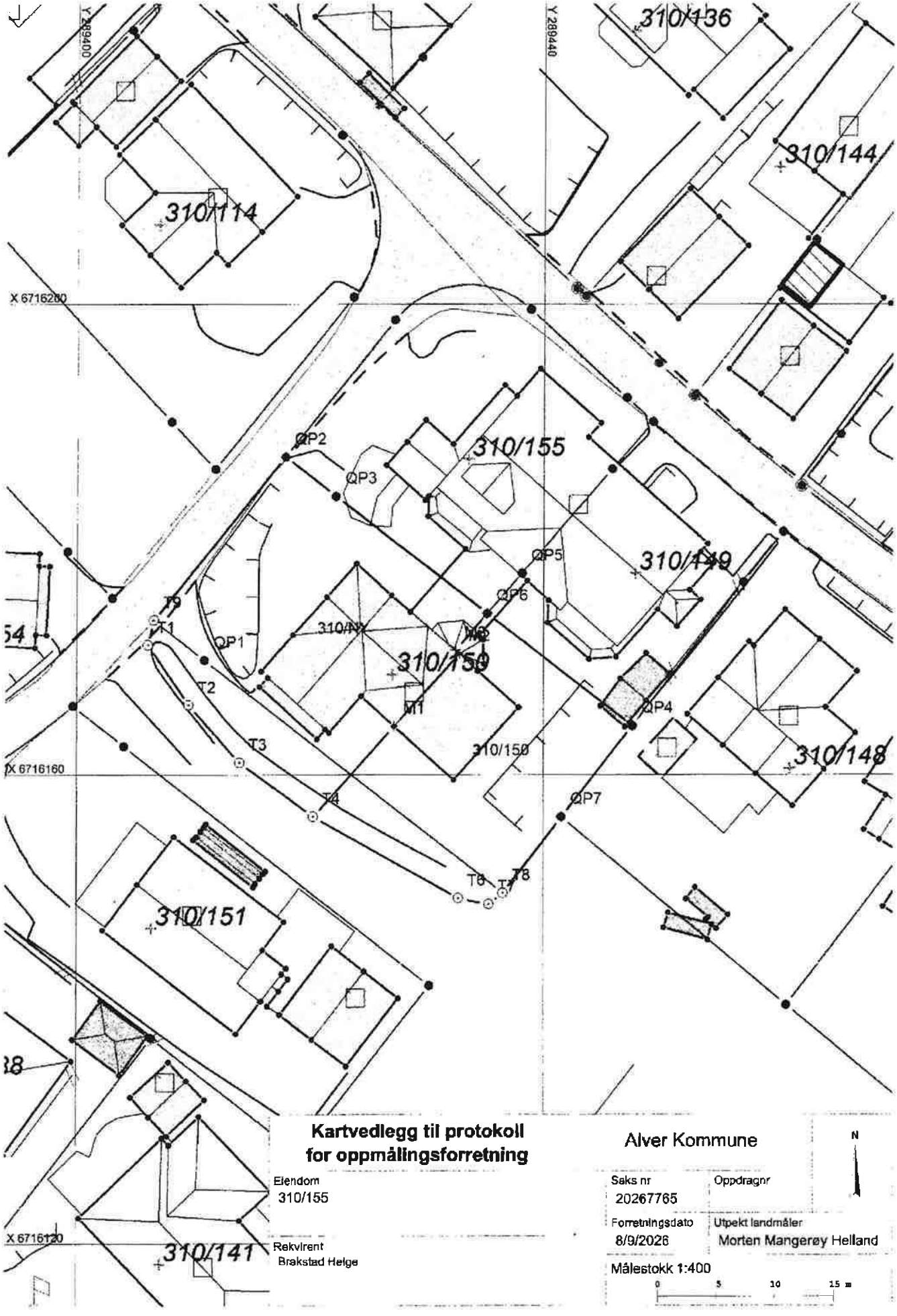
Forretningsdato
8/9/2026

Utpekt landmåler
Morten Mangerøy Helland

Rekvirent
Brakstad Helge

Målestokk 1:400

0 5 10 15 m



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning

Alver Kommune

N

Eiendom
310/155

Saks nr
20267765

Oppdragnr

Forretningsdato
8/9/2026

Utpekt landmåler
Morten Mangerøy Helland

Rekvirent
Brakstad Helge

Målestokk 1:400

0 5 10 15 m

enova

Energiattest



Adresse	
Kjedalen 21A, 5918 FREKHAUG	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362557**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9854029**
Gårdsnummer **310**	Bruksnummer **155**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **235,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
157,90

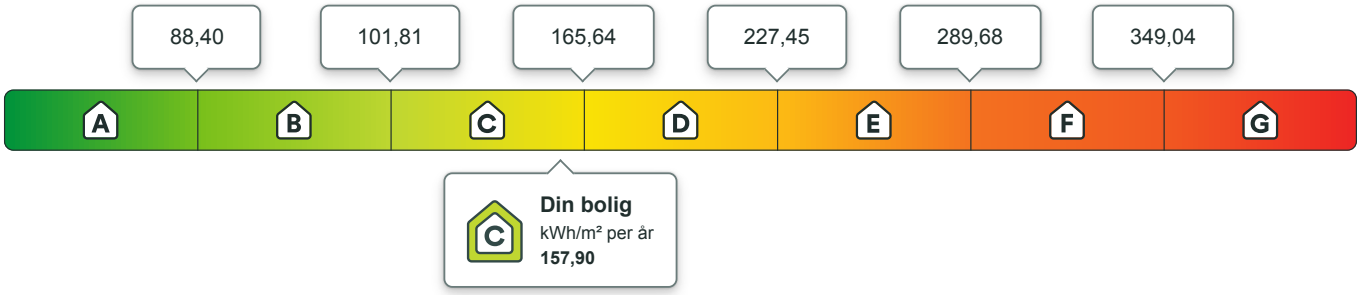
Kjedalen 21A, 5918 FREKHAUG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
36 003,12	**153,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kjedalen 21A, 5918 FREKHAUG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kjedalen 21A, 5918 FREKHAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

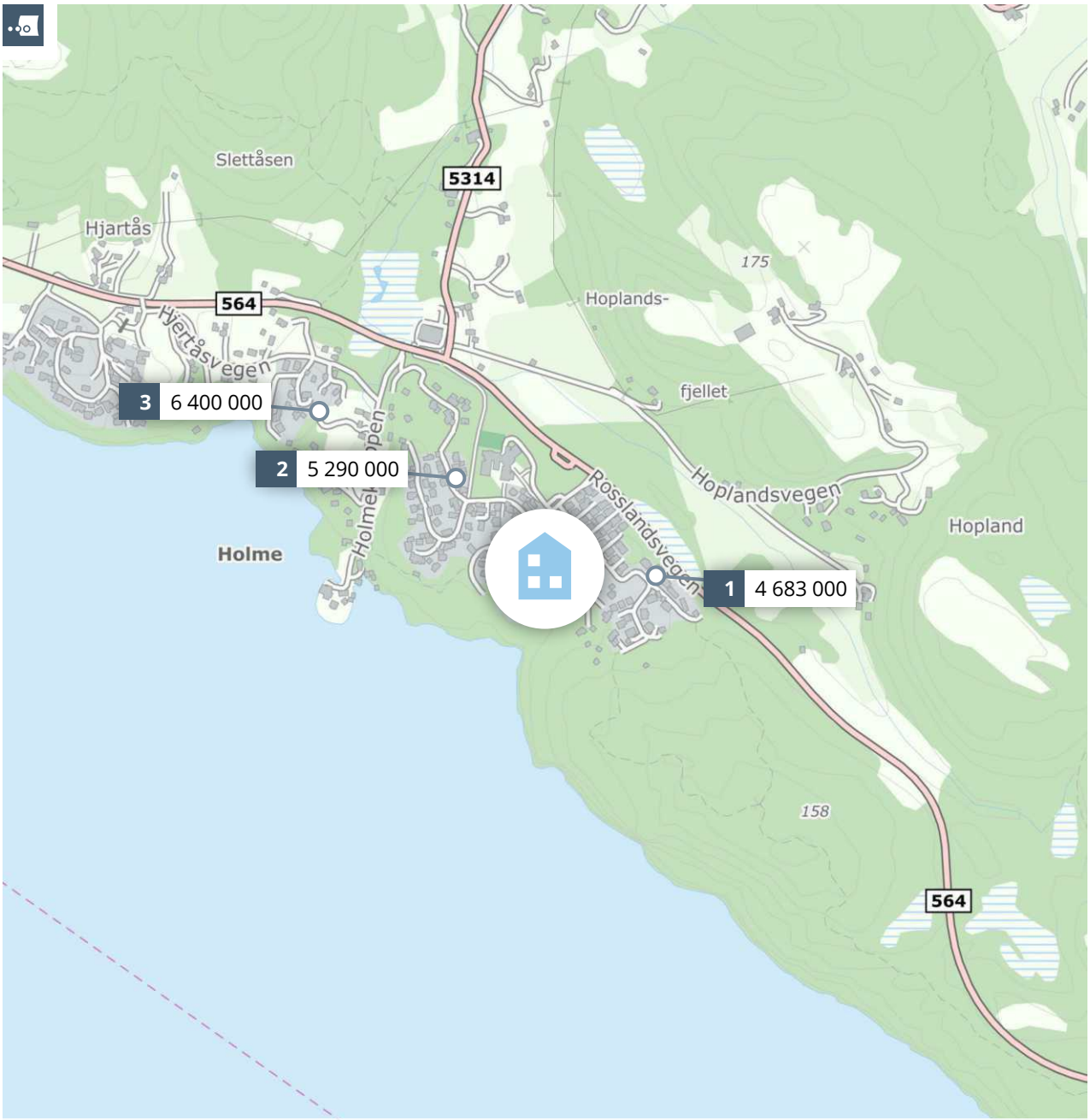
Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Meglers verdivurdering

KJEDALEN 21 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.10.2026

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kjedalen 21 A, 5918 FREKHAUG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 310 BNR 155 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS HOLME

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	27 660
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	235 m²	66 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holsbergstien 52					31.03.2025	4 190 000	**4 683 000**	0	4 683 000	**32 075**
	146 m²	2008	0 m²	5 sov							
2	Håstølen 9 A					24.08.2026	5 290 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**36 483**
	145 m²	2005	442 m²	4 sov							
3	Holmeknappen 21					19.05.2025	7 490 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**28 194**
	227 m²	1977	1 753 m²	5 sov							

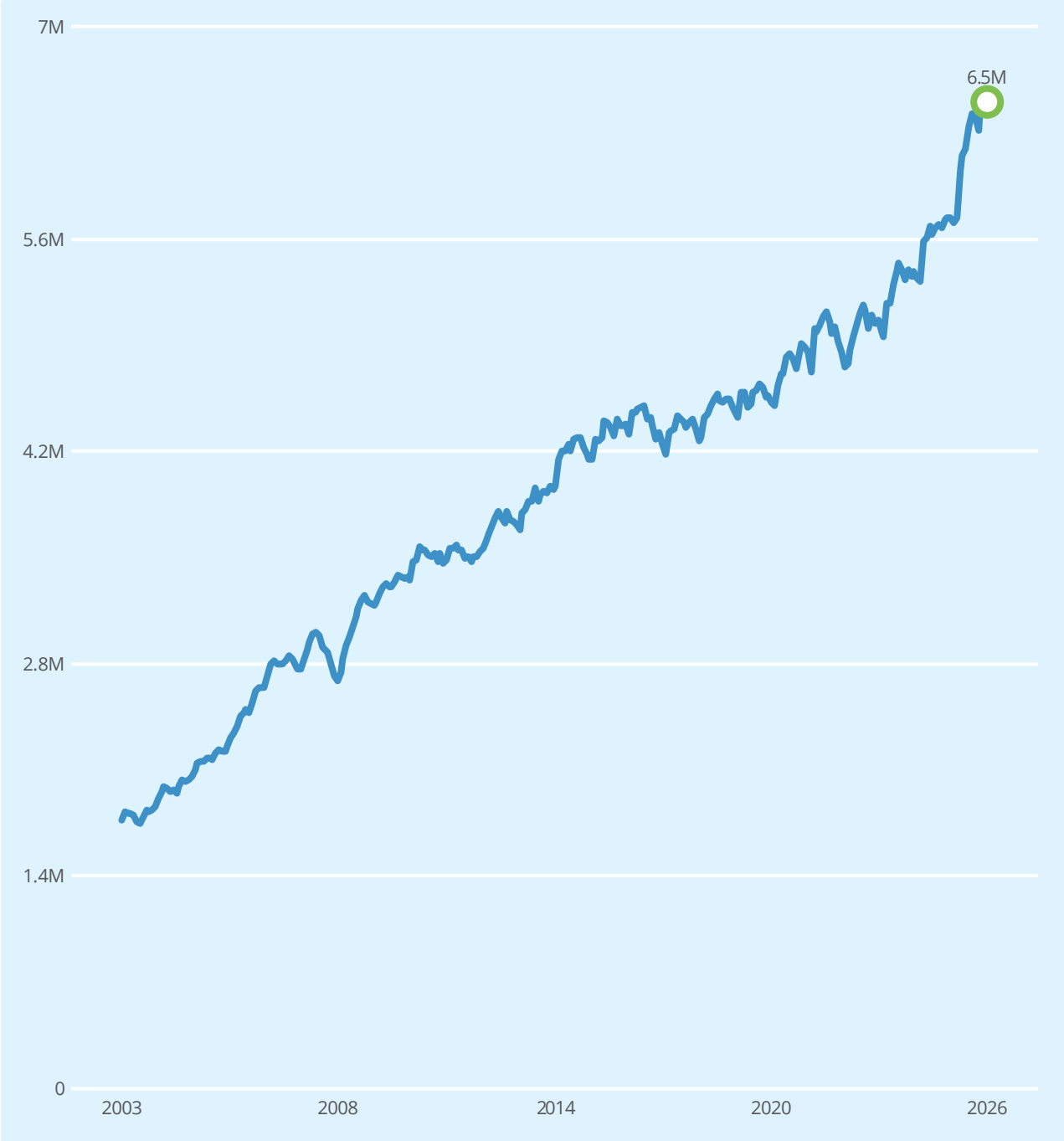
Stor unik tomannsbolig med stemningsfull uteplass, to garasjer, atelier med stor bruksverdi, sjøutsikt og gode solforhold beliggende i Holmemarka på Frekhaug. Området er etablert som byggefelt, er populært og familievennlig. Eiendommen vender mot vest, og man kan nyte gode solforhold samt sjøutsikt mot Herdlefjorden. Boligen går over tre plan, har funksjonell planløsning og gjennomgående god standard med flere karakteristiske detaljer som gjør den unik. Eiendommens uteområdet ligger skjermet til, er meget pent opparbeidet med naturstein, terrasser, beplantning og trivelige uteplasser under tak med peis. Tilhørende boligen finner man videre to garasjer samt atelier som gir høy bruksverdi. Eiendommens markedsverdi vurderes til kr. 6 500 000,- til kr. 7 000 000,-.

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

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 5918 FREKHAUG nå

3
leiligheter til salgs

4.2M
4 010 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i 5918 FREKHAUG siste 6 mnd

26
leiligheter solgt

3.9M
3 635 000 Salgspris i snitt
3 228 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 13% over prisantydning

Analyse m²-priser

60 653 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
55 054 ALVER kommune i snitt siste 6 mnd
27 660 Kjedalen 21 A Totalpris 6 500 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjedalen 21 A, 5918 Frekhaug
Gnr. 310, Bnr. 155 og Gnr. 310, Bnr. 150, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Ørjan Tredal

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

E-post: orjan.tredal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
