PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

SKRENTEN 32 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Eiendomskart

Energiattest

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Skrenten 32 B, 5955 LINDÅS

ALVER kommune

gnr. 108, bnr. 247, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19969-1514 **Referansenummer:** MA7174

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

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt del av tomannsbolig (Seksjon 2).

Utvendig bod ved hovedinngang.

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

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

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

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Montert snøfangere i området langside ved ytterdør.
Liggende, dobbelfalset trekledning.
Musebånd i bunn av kledning (bekreftet, gavlvegg mot vest).
Fluenetting i raft/ kiste (overgang vegg/ tak).

Kaldloft.
W-takstoler.
Deler av loftet har gangbart gulv.
Ikke bærende undertak av asfaltplater.
Lufteluker i gavlvegg, kaldloft.
Vinduer med isolerglass i trekarmer med utenpåliggende sprosser.
Vinduene åpner og lukker fint.
Da det ikke er montert beslag over vannbrett, anbefales det å være nøye med å fuge overganger vannbrett kledning for å unngå at vann lekker inn i nevnte overganger.
Ytterdør med glatt innside og profilert utside.
Delvis beskyttet av overbygg.
Isolert glassfelt med utenpåliggende sprosser.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Normal bruksslitasje.

Terrassedør med Isolert glassfelt, utenpåliggende sprosse og brystning.
Døren åpner, lukker og låser fint og er delvis beskyttet av overbygg.
Utgang til terrasse, 44,19 m², fra stue.
Terrassebord som dekke.

Liggende, enkelfalset trekledning som rekkverk.
Dobbelfalset, liggende trekledning som skillevegg.
Dobbel belysning på yttervegg.
Utvendig, uisolert bod.
Liggende dobbelfalset trekledning. Lufting i raft. Fluenetting.
Musebånd.
Forlengelse av yttertak tekket med betongtakstein.
Betongsåle.
Belysning i skråhimling.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser i entré med varmekabler i gulv.
Parkett på gulv.
Smartpanel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater.
innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.
Mindre
hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt
misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.
Betongsåle på grunn.
Ingen vesentlige avvik ved kontrollmåling av høydeforskjeller.
Boligen ble oppført i 2010, og det er ikke bekreftet om boligen er bygget med radonsperre. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter radonsperre, og forholdet kan derfor ikke verifiseres. Det anbefales radonmåling i forhold til gjeldende retningslinjer.
Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

Vedfyrt ovn i stue.
Lettklinker pipe (lecapipe).
Pipe over yttertak er beskyttet av pipebeslag.
2 synlige pipevanger De to øvrige sidene er kledd inn med smartpanel.
Utførelsen av innkledningen mot pipevangene lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep, og det kan derfor ikke bekreftes om krav til avstand til brennbart materiale og brannforebyggende utførelse er tilfredsstilt.
Tilstanden på de innkledde sidene er ikke vurdert.
Profilerte, formpressede innerdører.
Skyvedør mellom gang og stue. Døren har glassfelt med utenpåliggende sprosser og profilert, formpresset brystning.
D.rebe åpner og lukker fint.
Normal bruksslitasje.
Skap for infrastruktur (tv/ internett).
Sentralstøvsuger. Beholdrr montert i utvendig bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske veggfliser.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.
Keramiske gulvfliser.
Ca. 20 mm. fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder til sluk.
Plastsluk, synlig klemring og synlig membran.
Håndvask, underskap, sideskap, speil over vask. Belysning over speil. Stikkontakt under/ ved belysning over speil.
Dusjdører i glass med slepelist nede langs dører.
Gulvmontert wc, vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank.
Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg ved varmtvannstank.
3 enkle stikkontakter i området vaskemaskin/ tørketrommel og varmtvannstank.
Normal bruksslitasje på innredning.
Mekanisk ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom spalte under dør.
Hulltaking ble gjennomført fra soveromside som tilstøter bad/ vaskerommets dusjsone. Fuktmålingen ble gjennomført i bunnsvill, og viste ingen utslag og indikerer tørr konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Knøkkeninnredning med profilerte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Laminert benkeplate.
Dobbel stålkum.
Integrerte hvitevarer (kjøl/ frys og oppvaskmaskin).
Stekeovn, platetopp, mikroovn.
2 åpningsvinduer.

Mekanisk avtrekk ført ut i det fri.
Godt avtrekk ved funksjonstest.

Ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap montert på bad/ vaskerom.

Plastrør (rør-i-rør).
Hovedstoppekran i fordelerskap/ rørskap.

Vannuttak ved ytterdør.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Balansert ventilasjonssystem med tilførsel og avtrekk. Flexit-aggregat med roterende varmegjenvinner.
Aggregat montert på kaldloft.
Tilluft på alle soverom.
Avtrekk i himlinger i gang, kjøkken og bad/ vaskerom.
Oso varmtvannstank, 200 liter fra 2010 montert på bad/ vaskerom.
Sikringsskap montert i entré.
Automatsikringer.
Jordfeilbryter.
Overspenningsvern (lynvern).
Overbelastningsvern.
Antall kurser stemmer i forhold til kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Brannslukkingsapparat i entré.
Røykvarslere på alle soverom og i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er ført opp på faste, stabile masser.
Drenering fra byggeår.
Punktet må leses i sammenheng med punktet «terrengforhold» og «grunnmur og fundamenter»
Boligen har ikke kjeller.
Boliger uten kjeller (plate på mark eller ringmur) har mindre kontaktflate mot grunnen, og dermed lavere risiko for vanninntrengning.
Betongsåle på mark.
Boligen har ikke kjeller og
unngår derved fuktrisiko som kjellere kan ha,
Boligen er bygget i skrått område men planert ut til flatt hvor boligen er bygget.
Pukk (knust fjell)/ grus som topplag rundt store deler av boligen.
Pukken fungerer som et drenerende lag rundt grunnmuren.
Pukken gjør at vannet ikke blir stående oppe ved grunnmuren.
Vannet renner lett ned til drenerende masser under pukken og skal ledes raskt bort fra konstruksjonen, samt at fukt skal hindres å presse seg inn i yttervegger.

Terrasse på sørsiden av boligen fører til at det ikke er tilkomst til grunnen under terrasse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

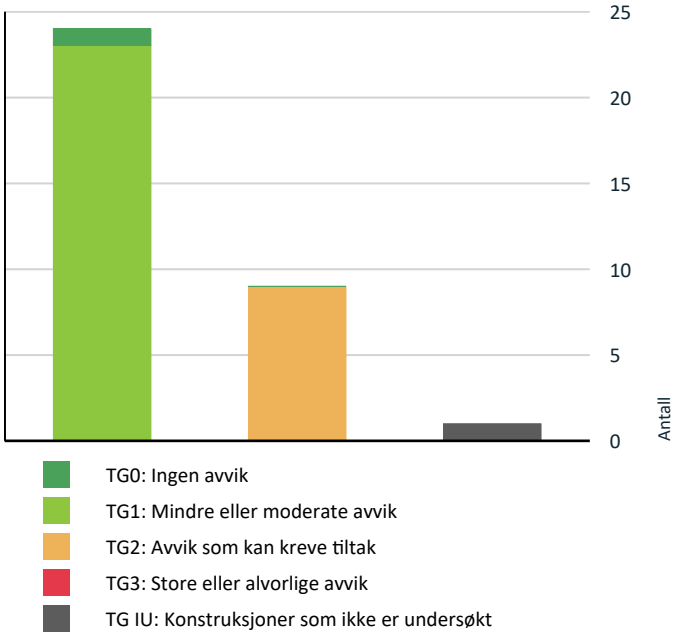
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

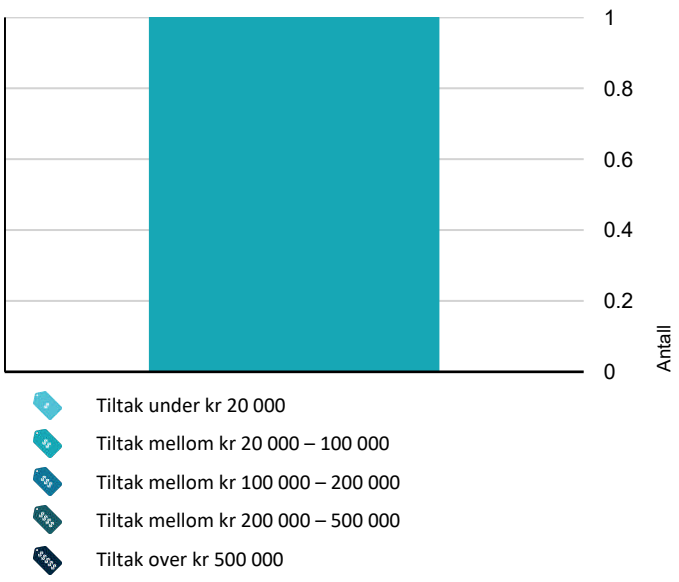
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Standard
Normalt god standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.
Taktekkingen er fra byggeår; og spesielt gjennomføringer i takkonstruksjonen, eks. rundt pipe/ ventilasjon, kan være forbundet med risiko, ref. vanninntrengning., grunnet alder/ oppsprekking i blant annet skjøter.
Hvis samme taktekking skal benyttes videre en periode, er det viktig å "gå over" gjennomføringer i takflaten, ref. pipe og ventilasjonsavtrekk, for å trygge nevnte områder. Dette kan gjøres ved å benytte f.eks. Wakaflex som er et godt egnet belegg for blant annet taktekkingsoppgaver.









Mosegroe på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Montert snøfangere i området langside ved ytterdør.

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

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



Tilstandsrapport



Nedløp ført under bakkenivå.



2 Lufteluker i gavlvegg på kaldloft.





Yttertak er bygget med W-takstoler. Delvis gangbart gulv på kaldloft.

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende, dobbelfalset trekledning.
Musebånd i bunn av kledning (bekreftet, gavlvegg mot vest).
Fluenetting i raft/ kiste (overgang vegg/ tak).

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer med utenpåliggende sprosser.
Vinduene åpner og lukker fint.
Da det ikke er montert beslag over vannbrett, anbefales det å være nøye med å fuge overganger vannbrett kledning for å unngå at vann lekker inn i nevnte overganger.





Vinduer på kjøkken.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft.
W-takstoler.
Deler av loftet har gangbart gulv.
Ikke bærende undertak av asfaltplater.
Lufteluker i gavlvegg, kaldloft.

Tilstandsrapport



Fastkarmer i stue.



Ytterdør, innside.



Stuevinduer



Ytterdør, utside.



Soveromsvindu



Terrassedør, utside



Terrassedør, innside.

TG 1 Dører

Ytterdør med glatt innside og profilert utside.
Delvis beskyttet av overbygg.
Isolert glassfelt med utenpåliggende sprosser.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Normal bruksslitasje.

Terrassedør med Isolert glassfelt, utenpåliggende sprosse og brystning.
Døren åpner, lukker og låser fint og er delvis beskyttet av overbygg.

TG 2 Dører - 2

Boddør med glatt innside og profilert utside.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Synlig svelling nederst på dørbladet som indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurder utskifting dersom skaden utvikler seg, eller dersom dørens funksjon svekkes ytterligere.



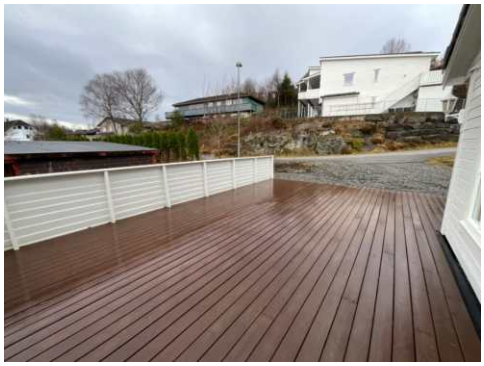


Synlig svelling nederst på dørbladet som indikerer fuktpåvirkning

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse, 44,19 m², fra stue.
Terrassebord som dekke.
Liggende, enkelfalset trekledning som rekkverk.
Dobbelfalset, liggende trekledning som skillevegg.
Dobbel belysning på yttervegg.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Skillevegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trevirke går tett ned mot gulvdekke og blir av den grunn søyende ekstra i vann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å løfte kledningen for å unngå at den søyer i vann.

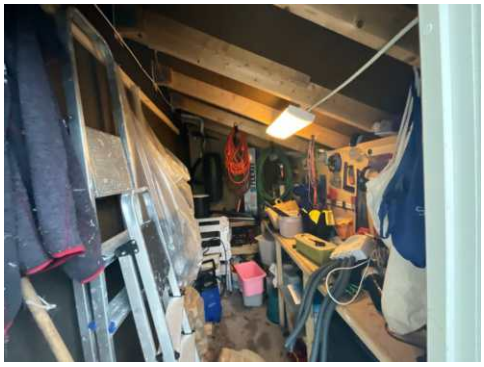
Andre utvendige forhold

Utvendig, uisolert bod.
Liggende dobbelfalset trekledning. Lufting i raft. Fluenetting.
Musebånd.
Forlengelse av yttertak tekket med betongtakstein.
Betongsåle.
Belysning i skråhimling.

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser i entré med varmekabler i gulv.
Parkett på gulv.
Smartpanel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje sett i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater. innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongsåle på grunn.
Ingen vesentlige avvik ved kontrollmåling av høydeforskjeller.

Radon

Boligen ble oppført i 2010, og det er ikke bekreftet om boligen er bygget med radonsperre. Alle boliger bygget etter 1 juli 2010, skal være bygget med radonsperre.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter radonsperre, og forholdet kan derfor ikke verifiseres. Det anbefales radonmåling i forhold til gjeldende retningslinjer.
Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vedfyrt ovn i stue.
Lettklinker pipe (lecapipe).
Pipe over yttertak er beskyttet av pipebeslag.
2 synlige pipevanger De to øvrige sidene er kledd inn med smartpanel.
Utførelsen av innkledningen mot pipevangene lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep, og det kan derfor ikke bekreftes om krav til avstand til brennbart materiale og brannforebyggende utførelse er tilfredsstilt.
Tilstanden på de innkledde sidene er ikke vurdert.



Lecapipe sett fra loftstige.



Pipebeslag over pipe gir en ekstra beskyttelse.



Vedfyrt ovn i stue.



Feieluke ved siden av ovn. Det er ikke montert ildfast plate under feieluke.
Misfarging ved luken.

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Feieluke og overgang røykrør mot pipeløp.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Misfarging av veggflate under feieluke.
Sotmerker overgang røykrør mot pipeløp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefales befaring av feier/ fagperson for vurdering av pipe og trekk før overflaten rengjøres og males.
Sotmerker kan f.eks. skyldes manglende tetting rundt røykrøret.
Anbefales sjekket av feier/ fagperson.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører.
Skyvedør mellom gang og stue. Døren har glassfelt med utenpåliggende sprosser og profilert, formpresset brystning.
D.rebe åpner og lukker fint.
Normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører - 2

Dør til bad/ vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad til bad/ vaskerom, nedre kant; løs perforering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.



Dørblad til bad/ vaskerom, nedre kant.

Andre innvendige forhold

Skap for infrastruktur (tv/ internett).
Sentralstøvsuger. Beholdrr montert i utvendig bod.



Skap for infrastruktur (tv/ internett).



Beholder for sentralstøvsuger montert i utvendig bod.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske veggfliser.
Platehimling med tradisjonell belysning og ventilasjonsavtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske gulvfliser.
Ca. 20 mm. fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder til sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig klemring og synlig membran.

Tilstandsrapport



Plastsluk, synlig klemring og synlig membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask, underskap, sideskap, speil over vask. Belysning over speil.
Stikkontakt under/ ved belysning over speil.
Dusjdører i glass med slepelist nede langs dører.
Gulvmontert wc, vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank.
Rørskap/ fordelerskap innfelt i vegg ved varmtvannstank.
3 enkle stikkontakter i området vaskemaskin/ tørketrommel og varmtvannstank.
Normal bruksslitasje på innredning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

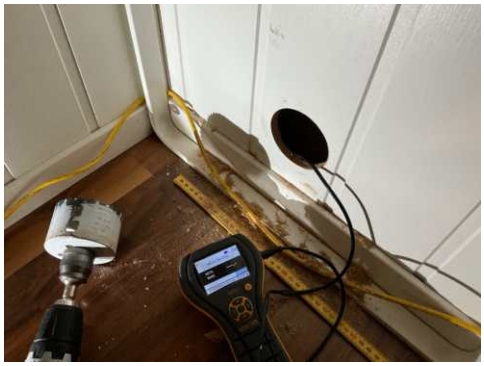
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft gjennom spalte under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført fra soveromside som tilstøter bad/ vaskerommets dusjsone. Fuktmålingen ble gjennomført i bunnsvill, og viste ingen utslag og indikerer tørr konstruksjon.



Fuktmåling i bunnsvill.



Hullet ble lukket med et blindlokk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Knøkkeninnredning med profilerte fronter.
Åpen løsning mot stue.
Laminert benkeplate.
Dobbel stålkum.
Integrerte hvitevarer (kjøl/ frys og oppvaskmaskin).
Stekeovn, platetopp, mikroovn.
2 åpningsvinduer.





Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut i det fri.
Godt avtrekk ved funksjonstest.

Ventilasjonsavtrekk i himling.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap/ fordelerskap montert på bad/ vaskerom.

Plastrør (rør-i-rør).
Hovedstoppekran i fordelerskap/ rørskap.

Vannuttak ved ytterdør.



Vannuttak ved ytterdør.



Fordelerskap/ rørskap.



Bunn av fordelerskap/ rørskap.

TG 2 Vannledninger - 2

Fordelerskap/ rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å montere kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad/ vaskerom.

TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør (soilrør) på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør (soilrør) er avsluttet på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak av anlegget siden det fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Lufting av avløpsrør som stopper på loft, anbefales ført ut gjennom yttertak.
Det er ikke tillatt å avslutte soilrør inne i konstruksjonen, selv om man bruker en vakumventil.
Det er lagt inn estimert beløp for lufting gjennom yttertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør (soilrør) avsluttet på loft.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem med tilførsel og avtrekk. Flexit-aggregat med roterende varmegjenvinner.
Aggregat montert på kaldloft.
Tilluft på alle soverom.
Avtrekk i himlinger i gang, kjøkken og bad/ vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank, 200 liter fra 2010 montert på bad/ vaskerom.



Tilstandsrapport

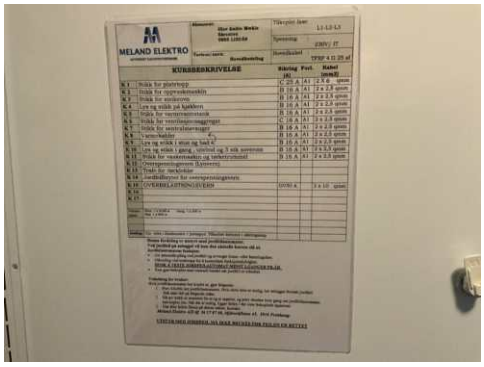




Drenshull under rørskap.



Sikringsskap montert i entré.



Kursfortegnelse.

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i entré.
Automatsikringer.
Jordfeilbryter.
Overspenningsvern (lynvern).
Overbelastningsvern.
Antall kurser stemmer i forhold til kursfortegnelsen.
Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i entré.
Røykvarslere på alle soverom og i gang.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Brannslukkingsapparat i entré

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er ført opp på faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.
Punktet må leses i sammenheng med punktet «terrengforhold» og «grunnmur og fundamenter»
Boligen har ikke kjeller.
Boliger uten kjeller (plate på mark eller ringmur) har mindre kontaktflate mot grunnen, og dermed lavere risiko for vanninntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle på mark.
Boligen har ikke kjeller og
unngår derved fuktrisiko som kjellere kan ha,



TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Steinplater montert på betongsåle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Små sprekker i plate/fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Refuge ved behov.



Montert steinplater på betongsåle. Liten sprekk i platen.

Terrengforhold

Boligen er bygget i skrått område men planert ut til flatt hvor boligen er bygget.
Pukk (knust fjell)/ grus som topplag rundt store deler av boligen.
Pukken fungerer som et drenerende lag rundt grunnmuren.
Pukken gjør at vannet ikke blir stående oppe ved grunnmuren.
Vannet renner lett ned til drenerende masser under pukken og skal ledes raskt bort fra konstruksjonen, samt at fukt skal hindres å presse seg inn i yttervegger.

Terrasse på sørsiden av boligen fører til at det ikke er tilkomst til grunnen under terrasse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

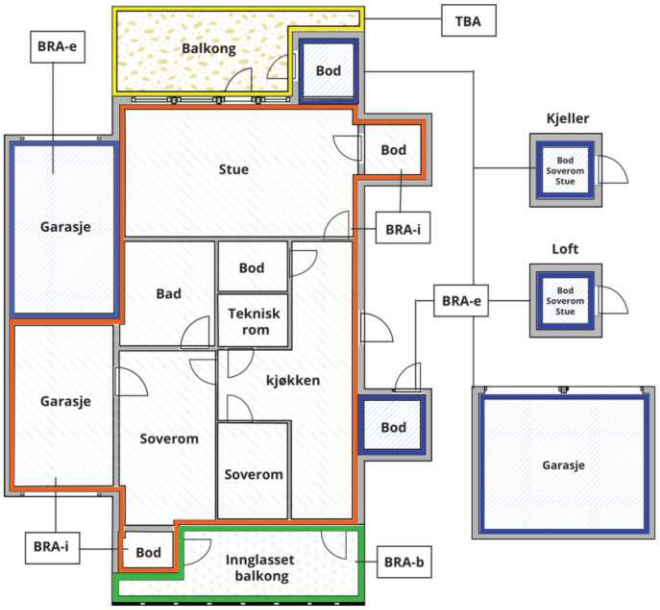
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82	5		87	44
SUM	**82**	**5**			**44**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Entré: 2,77

Gang: 4,86

Soverom: 8,00

Soverom 2: 10,38

Soverom 3: 7,10

Bad/vaskerom: 7,46

Stue/kjøkken: 38,81

Utvendig bod: 5,21

Terrassereal, 44,19 lagt inn som åpent areal (TBA)i arealskjema

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	82	5

Kommentar	
Tomannsbolig	S-rom gjelder utvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	247		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skrenten 32 B

Hjemmelshaver
Mæhle Olav Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i Kolåsfeltet på Lindås som er et etablert boligområde.
1,4 km. til Lindås nærsenter med blant annet matbutikker, frisør og apotek.
Skoler og barnehager i området.
Idrettsanlegg i området.
12,2 km. til Mongstad.
27,2 km. til knarvik (Amfi Knarvik).
54,4 km. til Bergen sentrum
Knappe 70 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Gruset biloppstillingsplass/ uteområder mot vest og nord, terrasse.
Natursteinsmur av blokkstein/ stor stein (grove blokker) mot nabo i nord.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiendomsmegler	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	01.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Egne forutsetninger:

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

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nordhordland

Oppdragsnr.
195251002

Selger 1 navn
Olav Andre Mæhle

Gateadresse
Skrenten 32 B

Poststed	Postnr
LINDÅS	5955

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195251002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kran i vask på badet og byttet en pakning til utvendig kran.
Arbeid utført av	Comfort rørlegger Knarvik.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved ugunstig vind/vindstille og bruk av ventilator på kjøkkenet ved oppstart fyring, må en åpne vindu slik at en får riktig trekk i vedovnen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats da jeg har elektrofagbrev - montert to stk. utelys og lamper på kjøkken og stue. I utebod montert stikkontakt (egeninnsats) til sentralstøvsuger (kabel og vern utført av el. firmaet - er med i samsvarserklæring), montert stikkontakt (egeninnsats) ved dør (kabel og vern utført av el. firma - er med i samsvarserklæring) og en lysbryter med tilhørende lys i bod (egeninnsats). På kjøkkenet har jeg demontert et lys som var under kjøkkenskap og blindet kabel forskriftsmessig i boks under kjøkkenskap (egeninnsats). Faglært arbeid på ventilasjon: det ble byttet hovedkort til ventilasjon av et elektrofirma i ca. 2022 - etter avtale med Flexit.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	BKK har vært på kontroll - ingen bemerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195251002

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats - utvidet terrassen med 24m2.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport fra Bergen HUS AS i desember 2025.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 195251002

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 195251002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav André Mæhle	6adbfcb2aa38960eefcf41 f4942fb89397118c36	16.02.2026 08:37:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 195251002

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Skrenten 32B

Nabolaget Lindås - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lindås barneskule (1-7 kl.) 208 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 156 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	22 min 21.7 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	24 min 26.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lindås Nærsenter	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolås kryss Linje 330, 331, 342	5 min 0.5 km
Bergen Flesland	1 t 8 min

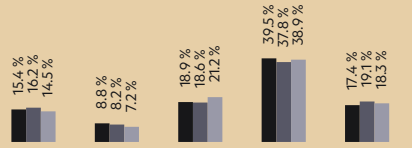
BARNEHAGER

Solhaugen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km
Lindås barnehage (0-5 år) 62 barn	14 min 1.3 km
Natås barnehage (0-5 år) 27 barn	8 min 7.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindås Senter	5 min
Rema 1000 Lindås	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lindås	1 718	770
Alver kommune	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Lindås idrettspark	10 min
Lindåshallen	11 min
MOVA Lindås	5 min
Unik Helse	5 min

«Akkurat passe stort, trygt og passe sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

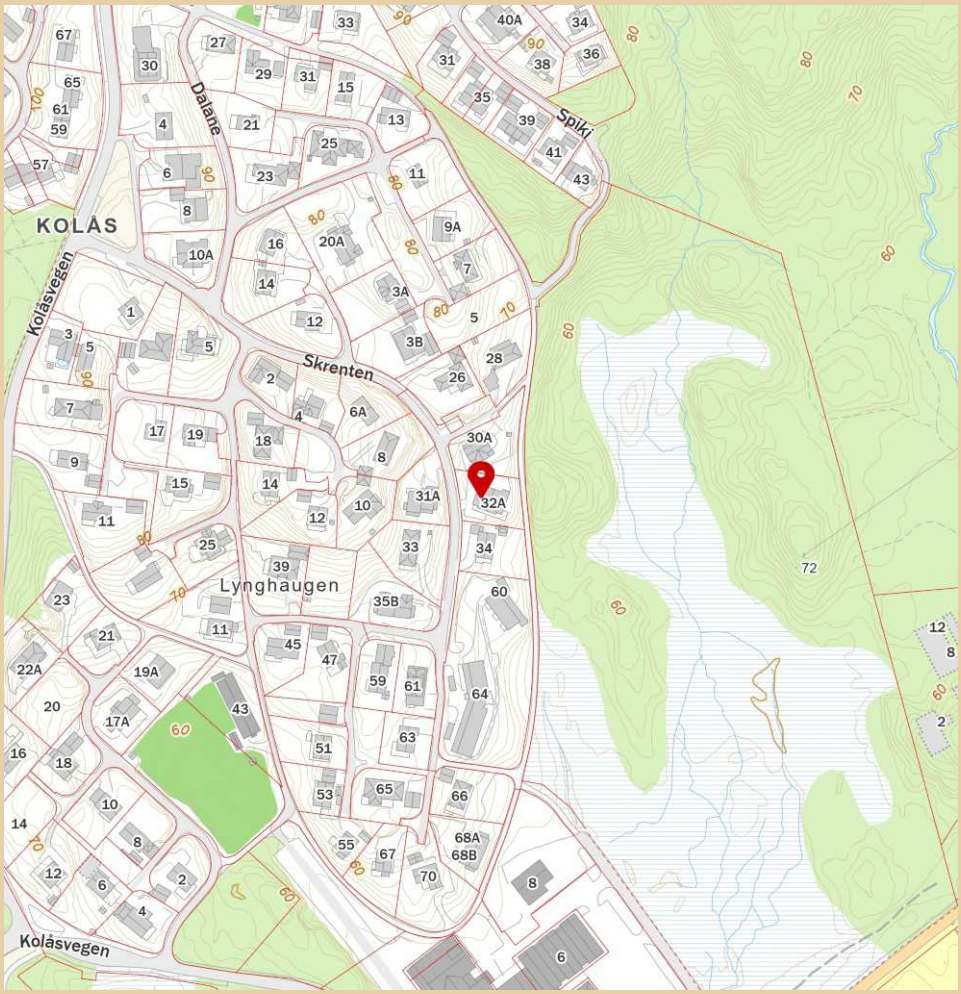
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

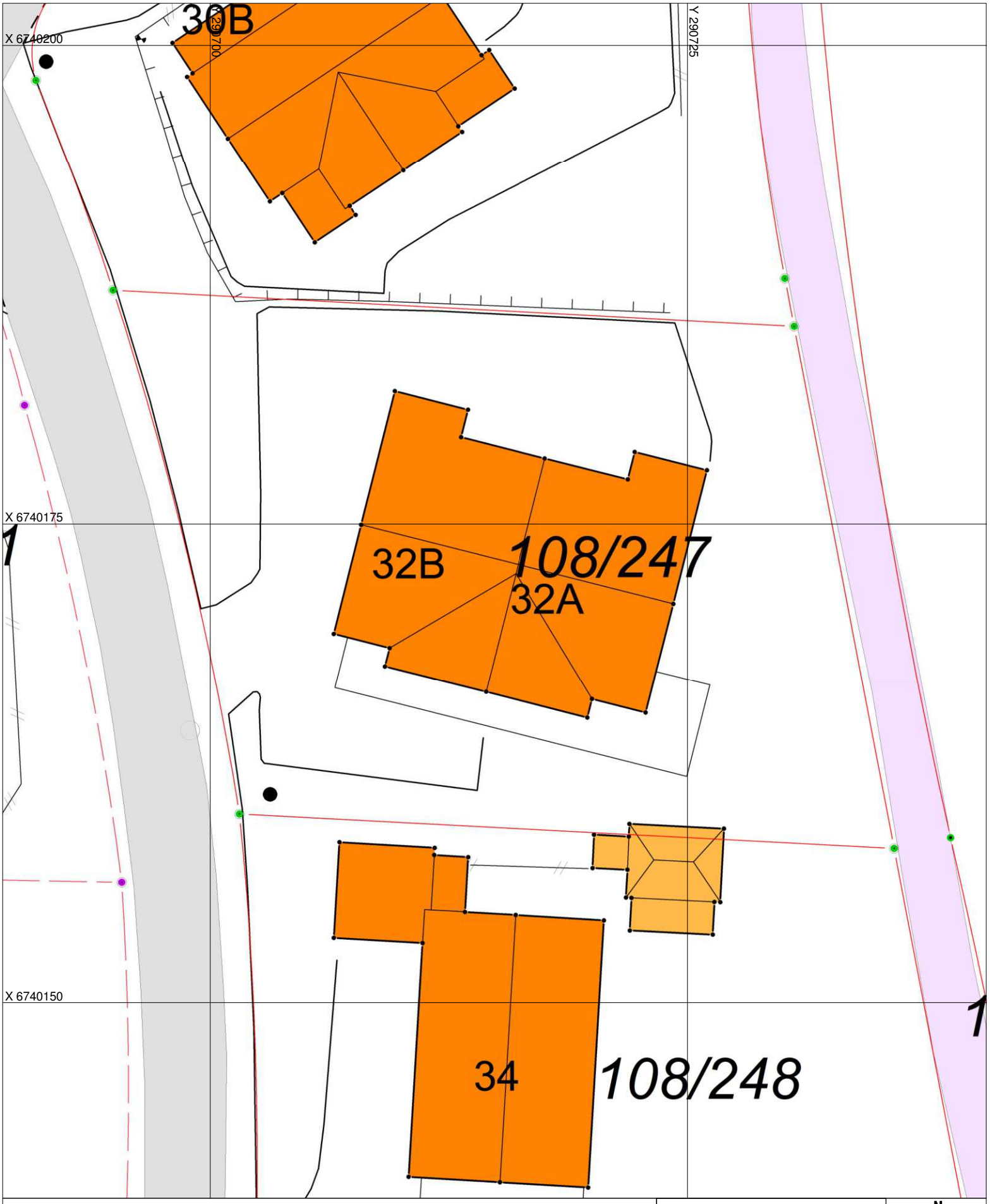
Gateparkering
Lett 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100



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 2025



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

N

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 108/247/0/2

Målestokk: 1:250

Dato: 02.12.2025

UTM sone 32 EUREF89

enova

Energiattest



Adresse	
Skrenten 32B, 5955 LINDÅS	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257941**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300119856**
Gårdsnummer **108**	Bruksnummer **247**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **138,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **134,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 392 kWh**



Skrenten 32B, 5955 LINDÅS

Detaljering

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

Skrenten 32B, 5955 LINDÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LINDÅS KOMMUNE

Byggesak
Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

Arkitektcompagniet AS

Olsvikskjenet 141
5184 OLSVIK

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
	Trygve Solberg
Vår ref.	**Telefon**
2010/115 - 0 - 27522/2010	56375000
Arkivkode:	**Dato:**
108/247	01.12.2010

Ferdigattest - gbnr 108/247, Lindås - tomannsbustad

FERDIGATTEST
etter plan og bygningslova § 99 nr.1

Det vert vist til søknad om ferdigattest, mottatt her 26.11.2010.

I samsvar med plan- og bygningslova § 99 vert det her gjeve ferdigattest for tiltaket .

Spesifikasjon.

Byggestad:	Skrenten 32. Gnr. 108, bnr. 247.
Type tiltak:	Tomannsbustad.
Vedtak:	Delegert sak handsama av avdelingssjefen, datert 25.01.2010.
Ansvarleg søkjar:	Arkitektcompagniet AS, 5184 Olsvik
Tiltakshavar:	Rili Eigedom AS, 5937 Bøvågen

Merknader
1. Ferdigattest er gjeve på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar.
2. Særlege vilkår i byggeløyve må vere tatt vare på.

Med helsing

for Einar Urheim
Fagleiar byggesak

Trygve Solberg
sakshandsamar

Kopi;
- NGIR, 5956 Hundvin
- Matrikkelansvarleg og geodataavd., her
- VVA, teknisk drift, her

Kommunens saksnr	Side
	1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggested	108	247				
	Adresse: Skrenten 32				Postnr: 5955	Poststed: LINDÅS

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

LINDÅS KOMMUNE
Klassering 108/247
26. 11. 2010
Ark. saksnr 2010/115 Løpenr 27230/10
Saksbeh ~~FBJ~~ Ettersendelse

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 6	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

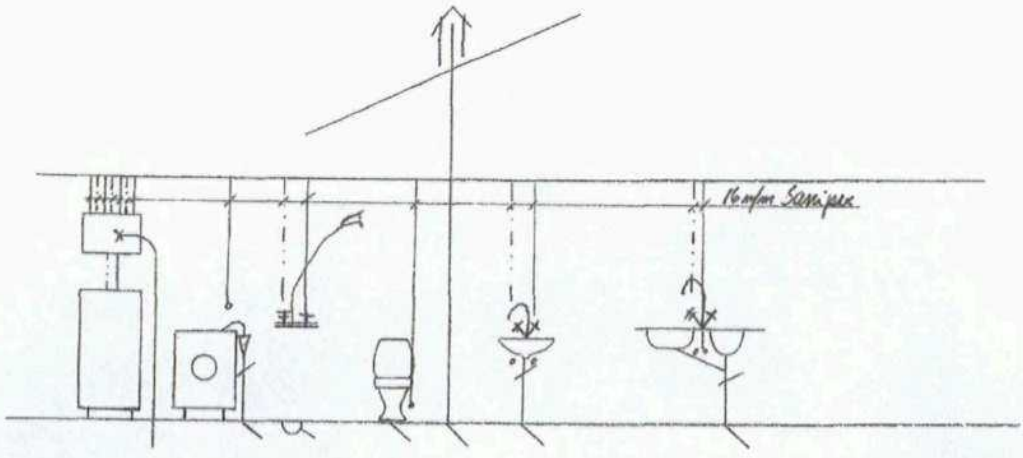
Foretak / Tiltakshaver: ARKITEKTCOMPAGNIET AS

Dato: 25/11-10 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Sigmund Thorsen

© NBR nr 5167 Juli-2003

LINDÅS KOMMUNE
108/247
20. 01. 2010
2010/115
1293/2010

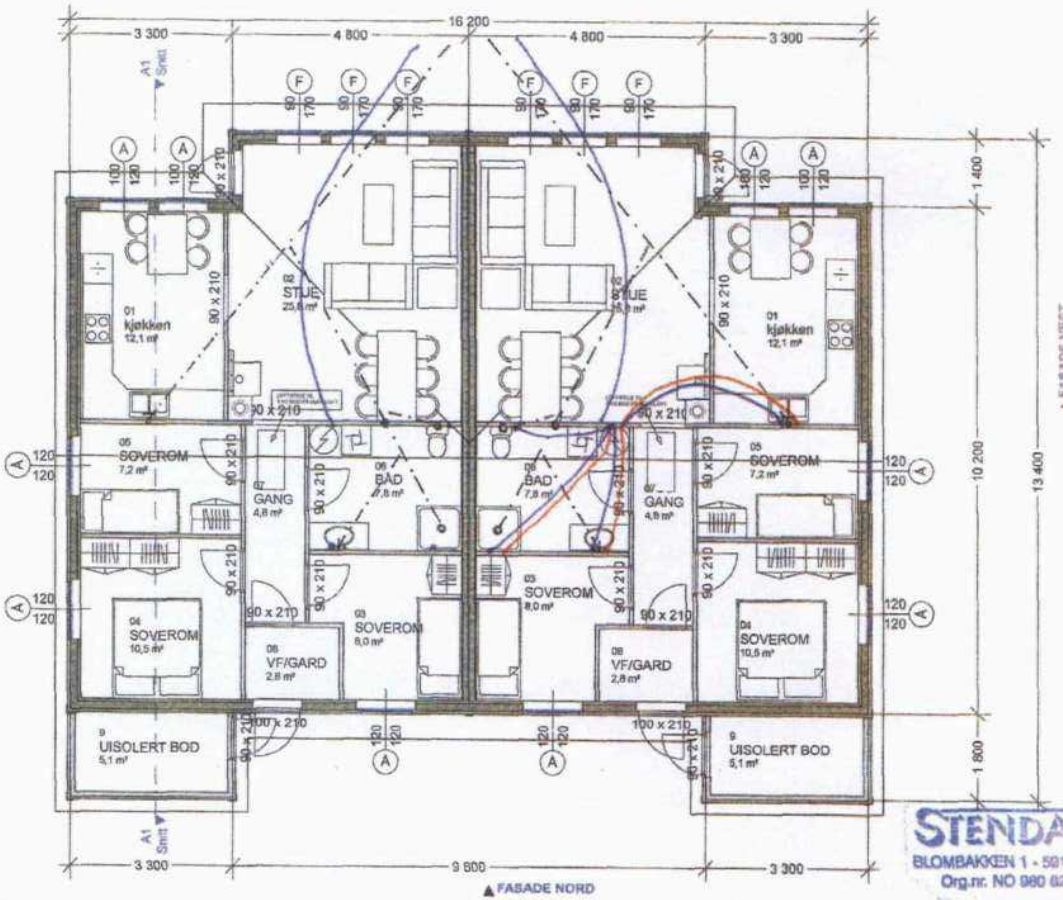


STENDAL VVS.
BLOMBAKKEN 1 - 5911 ALVERSUND
Org.nr. NO 980 626 180 MVA

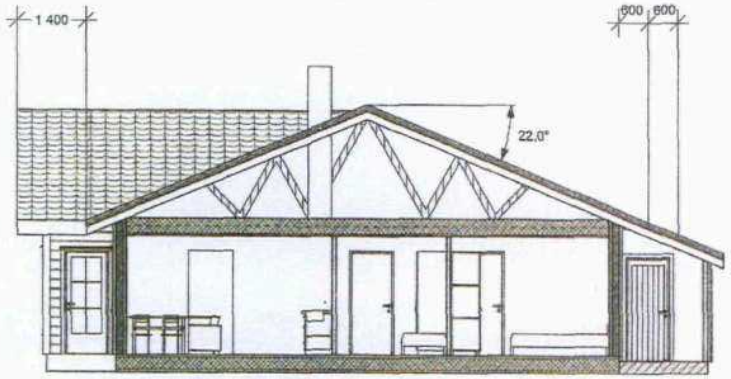
Opplegg sjema	Gnr 108 Bnr 247
Tomannsbolig for	
Rili Eiendom A/S	
13/1, 2010	Thale/Stendal

LINDÅS KOMMUNE
Gårdsnr/bnr
108/247
20. 01. 2010
2010/115 1293/2010

FASADE SØR



STENDAL IVS.
BLOMBAKKEN 1 - 5911 ALVERSUND
Org.nr. NO 960 626 180 MVA



Rev.		Sign.	Dato	Rev.
B				D
A	YTTERBOD	ST	12.11.09.	C

arkitekt-compagniet

Arkitektcompagniet as, Olavskjenet 151, 5164 Laksevåg, telefon 55930791 fax 55930771
epost: post@arkitektcompagniet.com, hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com

Tiltakshaver: Rili Eiendom as

Byggeplass: Skrenten 32, Lindås

Eiendom: gnr 108 bnr 247

Prosjekt: tomannsbolig

AREALER

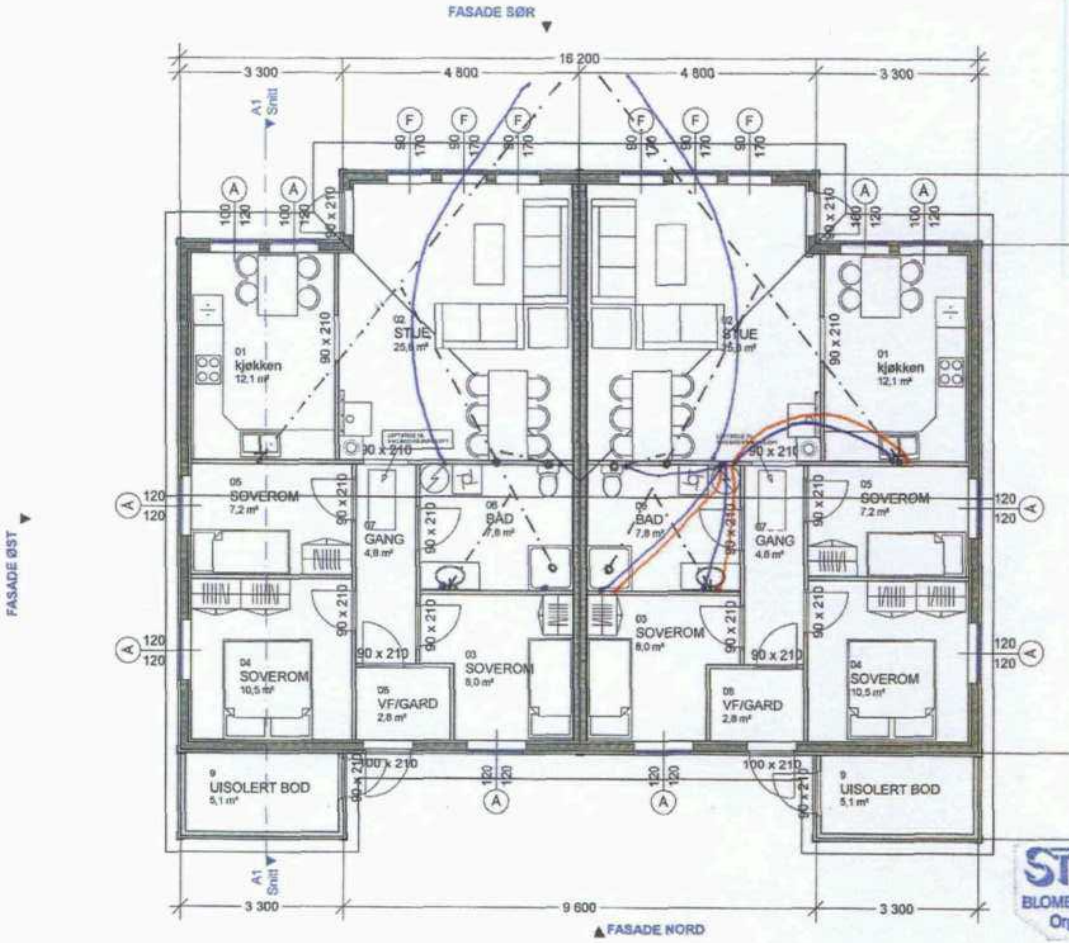
	BRA (INNVENDIG AREAL)	P-ROM
BYA (BEBYGGET AREAL) 189,16		
1.etg.	171,4	149,8
2.etg.		
3.etg.		
etg.		
SAMLET	171,4	149,8

KOMMUNE: Lindås

Tegning: plan og snitt

	Sign.	Dato
Målestokk:	1 : 100	
Sign.	st	
Dato	16.11. 09	
VEDLEGG NR. - E	2	
Tegn.nr.	2	

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.





B				D			
A	YTTERBOD	ST	12.11.09.	C			
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato

arkitekt-compagniet

Arkitektcompagniet as, Olsvikskjenet 101, 5184 Olsvik. Telef 55730791 fax 55730771
epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com

Tiltakshaver: Rili Eiendom as

Byggeplass: Skrenten 32, Lindås

Eiendom: gnr 108 bnr 247

Prosjekt: tomannsbolig

AREALER

	BYA (BEBYGGET AREAL)	BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
	189,16		
1.etg.		171,4	149,8
2.etg.			
3.etg.			
etg.			
SAMLET		171,4	149,8

KOMMUNE: Lindås

Tegning: plan og snitt

Målestokk: 1 : 100

Sign.: st

Dato: 16.11. 09

VEDLEGG NR. - E: 2

Tegn.nr.: 2

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.

STENDAL ANS
BLOMBAKKEN 1 - 5911 ALVERSUND
Org.nr. NO 980 626 180 MVA

LINDÅS KOMMUNE
Vedlegg
20. 01. 2010

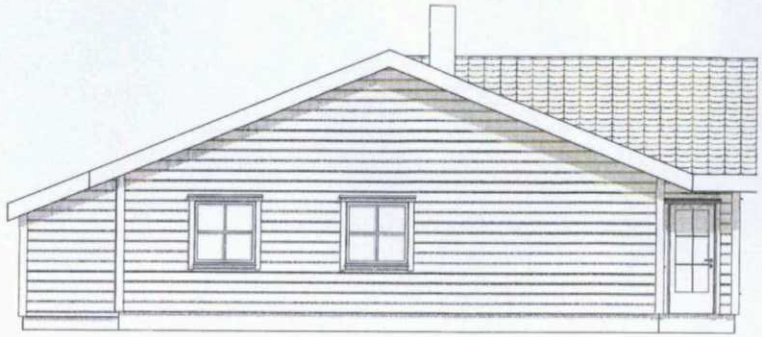
2010/115 1295/2010
108/247
tbf

LINDÅS KOMMUNE
Klagerett

108/247
20. 07. 2010
Gnr/Bnr 1295/2010
Saksnr!

STENDAL VVS.
BLOMBAKKEN 1 - 5911 ALVERSUND
Org.nr. NO 960 626 180 MVA

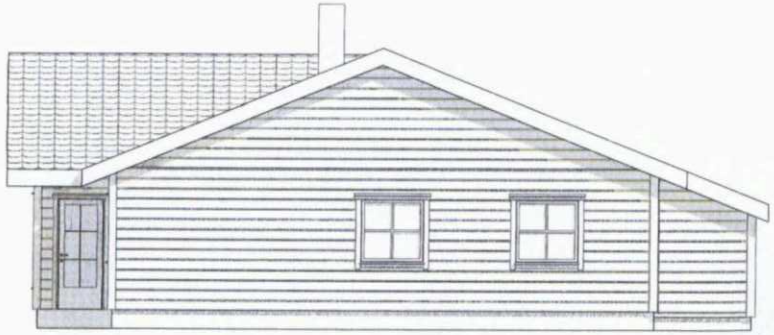
Oppleggsjenna	Gnr 108 Bnr 247
Tomannsbolig for	
Riti Eiendom A/S	
18/1 2010	Thale/Stendal



FASADE VEST



SØR



FASADE ØST



A B

NORD

LINDÅS KOMMUNE
Kontrollert 108/247
20. 01. 2010

2010/115 1298/2010
[illegible] Sign. Dato

B				D	
A	YTTERBOD	ST	12.11.09.	C	
Rev.		Sign.	Dato	Rev.	

arkitekt-compagniet

Arkitektcompagniet as, Olsviksjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791
epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com

Tiltakshaver: Rili Eiendom as

Byggeplass: Skrenten 32, Lindås

Eiendom: gnr 108 bnr 247

Prosjekt: tomannsbolig

AREALER

	BYA (BEBYGGET AREAL)	BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
	189,16		
1.etg.		171,4	149,8
2.etg.			
3.etg.			
etg.			
SAMLET		171,4	149,8

KOMMUNE: Lindås

Tegning: Fasader

Målestokk: 1 : 100

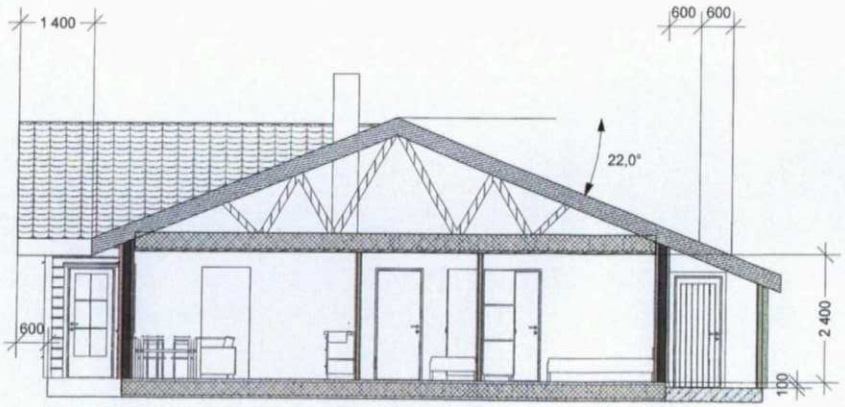
Sign. st

Dato 16.11. 09

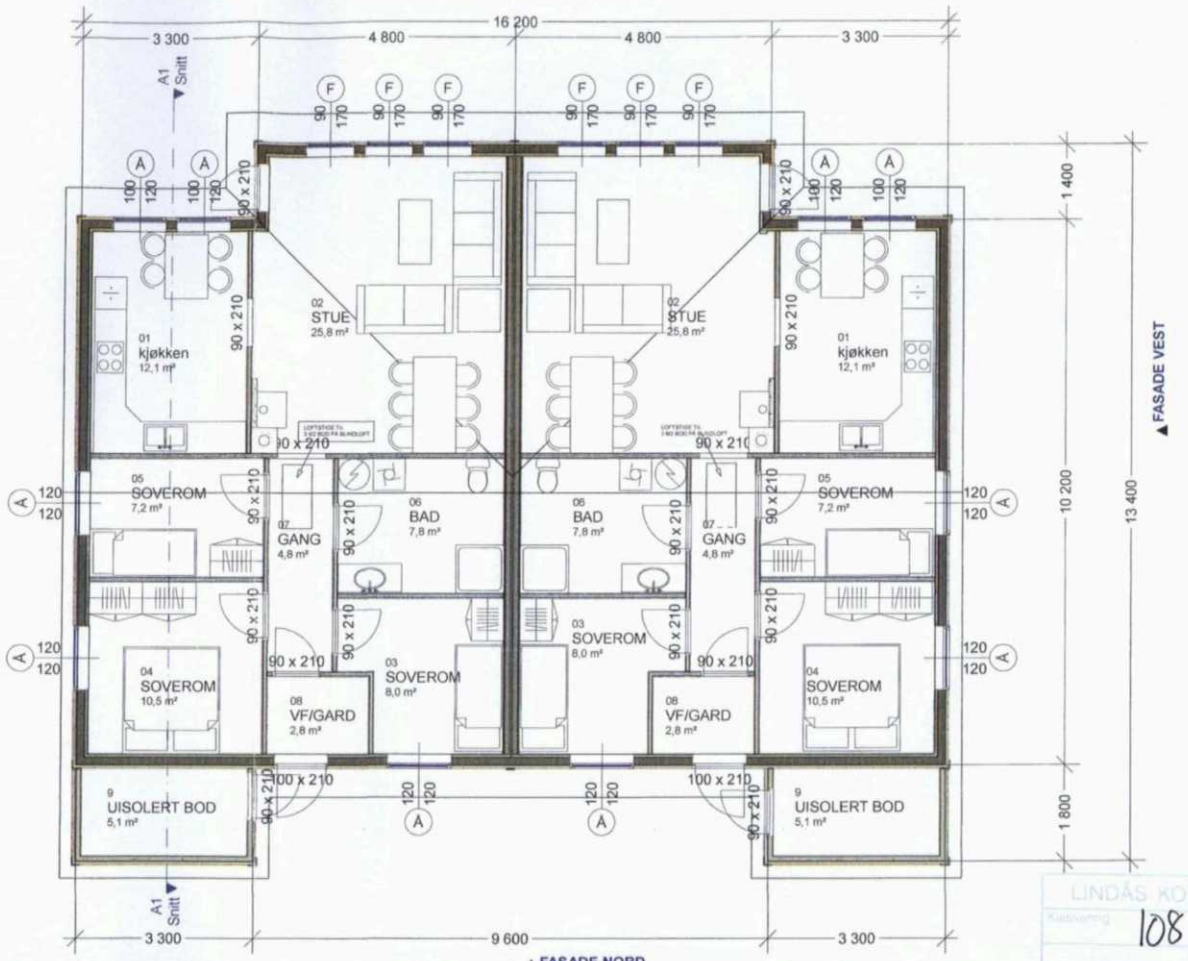
VEDLEGG NR. - E 1

Tegn.nr. 1

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.



FASADE SØR



FASADE ØST

FASADE VEST

FASADE NORD

LINDÅS KOMMUNE
Kartnummer 108/247
20. 01. 2010
Sak 115/10 1248/2010

B				D	
A	YTTERBOD	ST	12.11.09.	C	
Rev.		Sign.	Dato	Rev.	Sign. Dato

arkitekt-compagniet

Arkitektcompagniet as, Olsviksskjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791
epost: post@arkitektcompagniet.com, hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com

Tiltakshaver: Rili Eiendom as

Byggeplass: Skrenten 32, Lindås

Eiendom: gnr 108 bnr 247

Prosjekt: tomannsbolig

AREALER

	BYA (BEBYGGET AREAL)	BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
	189,16		
1.etg.		171,4	149,8
2.etg.			
3.etg.			
etg.			
SAMLET		171,4	149,8

KOMMUNE: Lindås

Tegning: plan og snitt

Målestokk: 1 : 100

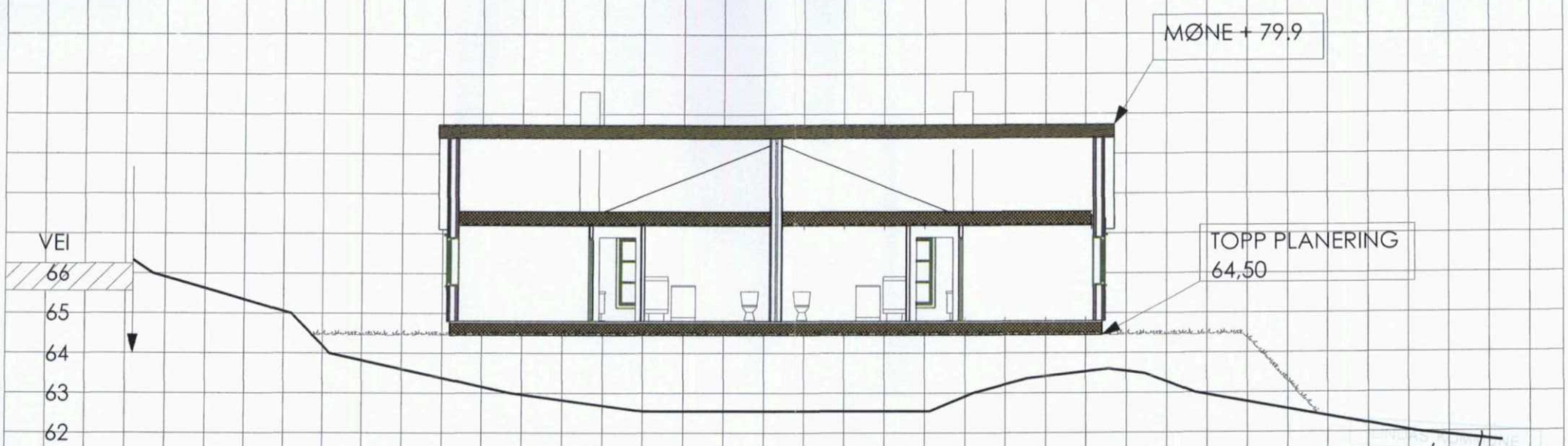
Sign. st

Dato 16.11. 09

VEDLEGG NR. - E: 2

Tegn.nr.: 2

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.



nåværene terreng

planert terreng

108/247

20. 01. 2010

12098/200

tiltakshaver: RILI EIENDOM AS	revisjoner: 12.11.09.
	dato: 16.11.09
byggadresse: SKRENTEN 32, LINDÅS	sign. ST
prosjekt: TOMANNSBOLIG / kommune: LINDÅS	mål: 1 : 100
arkitekt-compagniet as	tegning: terrengprofiler
	vedlegg nr.: E-3



FASADE VEST



SØR

LINDÅS KOMMUNE
Klassering 108/247
20. 01. 2010
Løpe/115 1298/2010
Hjemmelshode
Sør



FASADE ØST



NORD

B				D			
A	YTTERBOD	ST	12.11.09.	C			
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato

arkitekt-compagniet
Arkitektcompagniet as, Olsviksskjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791
epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com

Tiltakshaver: Rili Eiendom as

Byggeplass: Skrenten 32, Lindås

Eiendom: gnr 108 bnr 247

Prosjekt: tomannsbolig

AREALER

	BYA (BEBYGGET AREAL)	BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
	189,16		
1.etg.		171,4	149,8
2.etg.			
3.etg.			
etg.			
SAMLET		171,4	149,8

KOMMUNE: Lindås

Tegning: Fasader

Målestokk: 1 : 100

Sign. st

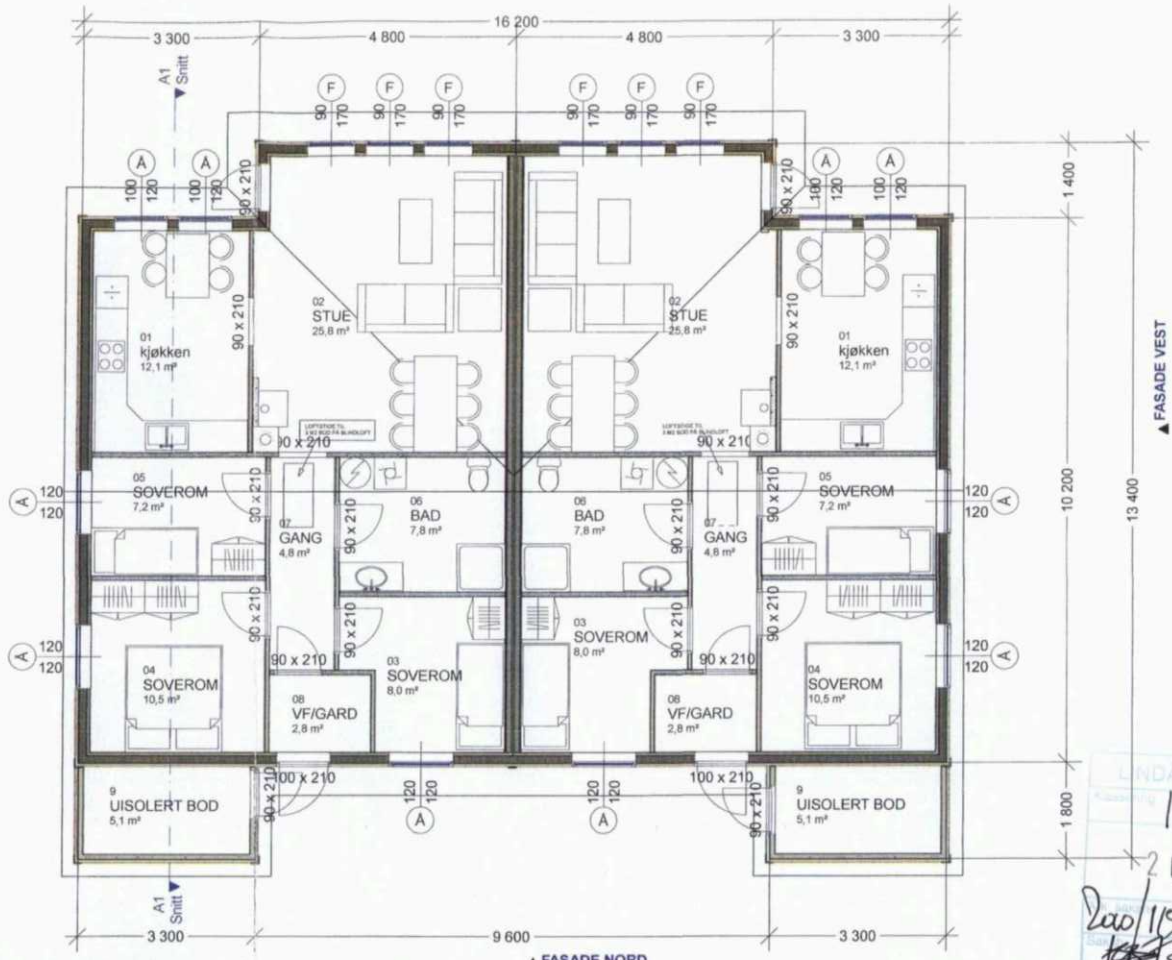
Dato 16.11. 09

VEDLEGG NR. - E 1

Tegn.nr. 1

Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.

FASADE SØR





LINDÅS KOMMUNE
108/247
20. 04. 2010
2000/115 1298/2010

B				D			
A	YTTERBOD	ST	12.11.09.	C			
Rev.		Sign.	Dato	Rev.		Sign.	Dato

arkitekt-compagniet

Arkitektcompagniet as, Olsviksjenet 151, 5184 Olsvik. telef 55930791 fax 55930791
epost: post@arkitektcompagniet.com. hjemmeside: www.arkitektcompagniet.com

Tiltakshaver: Rili Eiendom as

Byggeplass: Skrenten 32, Lindås

Eiendom: gnr 108 bnr 247

Prosjekt: tomannsbolig

AREALER

	BYA (BEBYGGET AREAL)	BRA (BRUKSAREAL)	P-ROM
	189,16		
1.etg.		171,4	149,8
2.etg.			
3.etg.			
etg.			
SAMLET		171,4	149,8

KOMMUNE: Lindås

Tegning: plan og snitt

Målestokk: 1 : 100

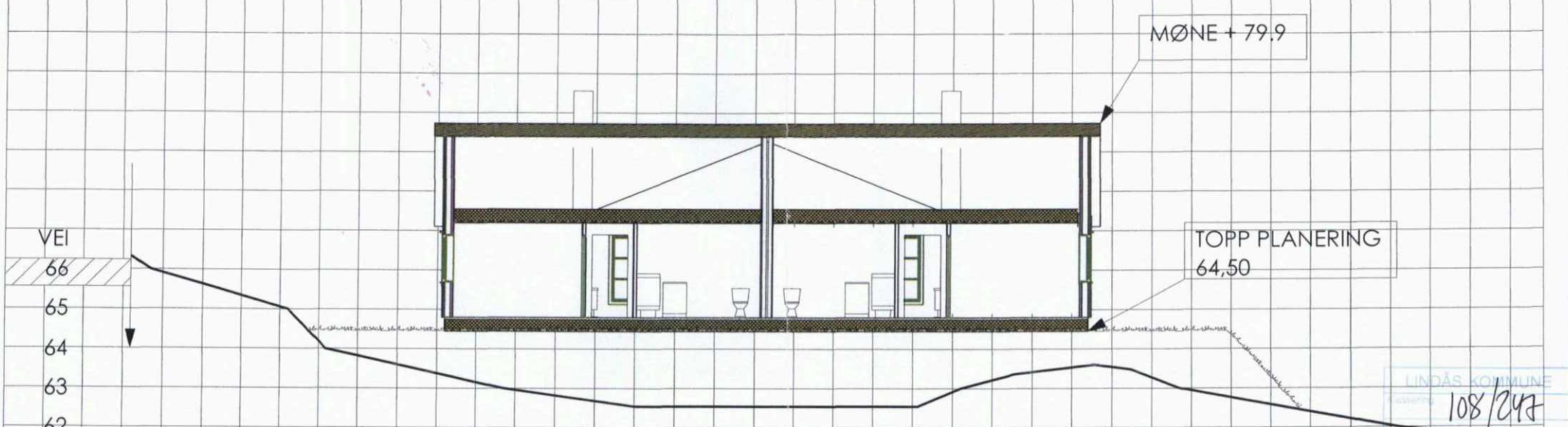
Sign. st

Dato 16.11. 09

VEDLEGG NR. - E 2

Tegn.nr. 2

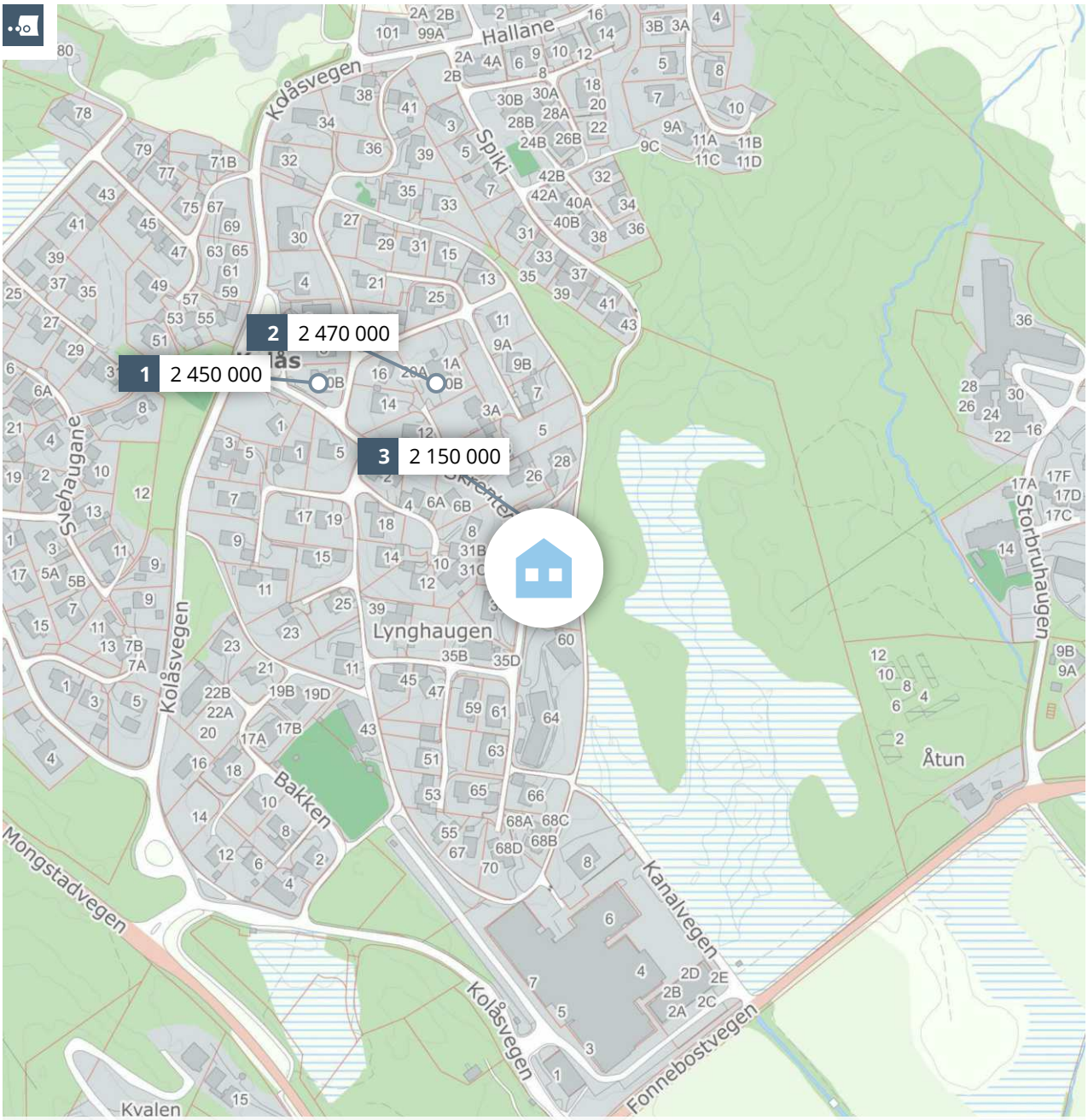
Tegningen eies av Arkitektcompagniet as og kan ikke benyttes før full betaling er mottatt. Tegninger kan kun benyttes for ovennevnte prosjekt.



LINDÅS KOMMUNE
108/247
20. 01. 2010
2010/115 1298/2010

nåværene terreng
planert terreng

tiltakshaver: RILI EIENDOM AS	revisjoner: 12.11.09.
	dato: 16.11.09
byggadresse: SKRENTEN 32, LINDÅS	sign. ST
prosjekt: TOMANNSBOLIG / kommune: LINDÅS	mål: 1 : 100
arkitekt-compagniet as	tegning: terrengprofiler
	vedlegg nr. E-3



Meglers verdivurdering

SKRENTEN 32 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 18.02.2026

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

Skrenten 32 B, 5955 LINDÅS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 108 BNR 247 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS LINDÅS

Verdivurdert til

2 300 000

-	2 300 000	28 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skrenten 10 B 87 m² 2011		998 m²	3 sov	20.12.2022	2 450 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**28 161**
2	Skrenten 20 B 73 m² 2006		1. etg	2 sov	06.02.2026	2 300 000	**2 470 000**	0	2 470 000	**33 836**
3	Skrenten 30 D 53 m² 2005		2. etg	2 sov	08.10.2025	2 150 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**40 566**

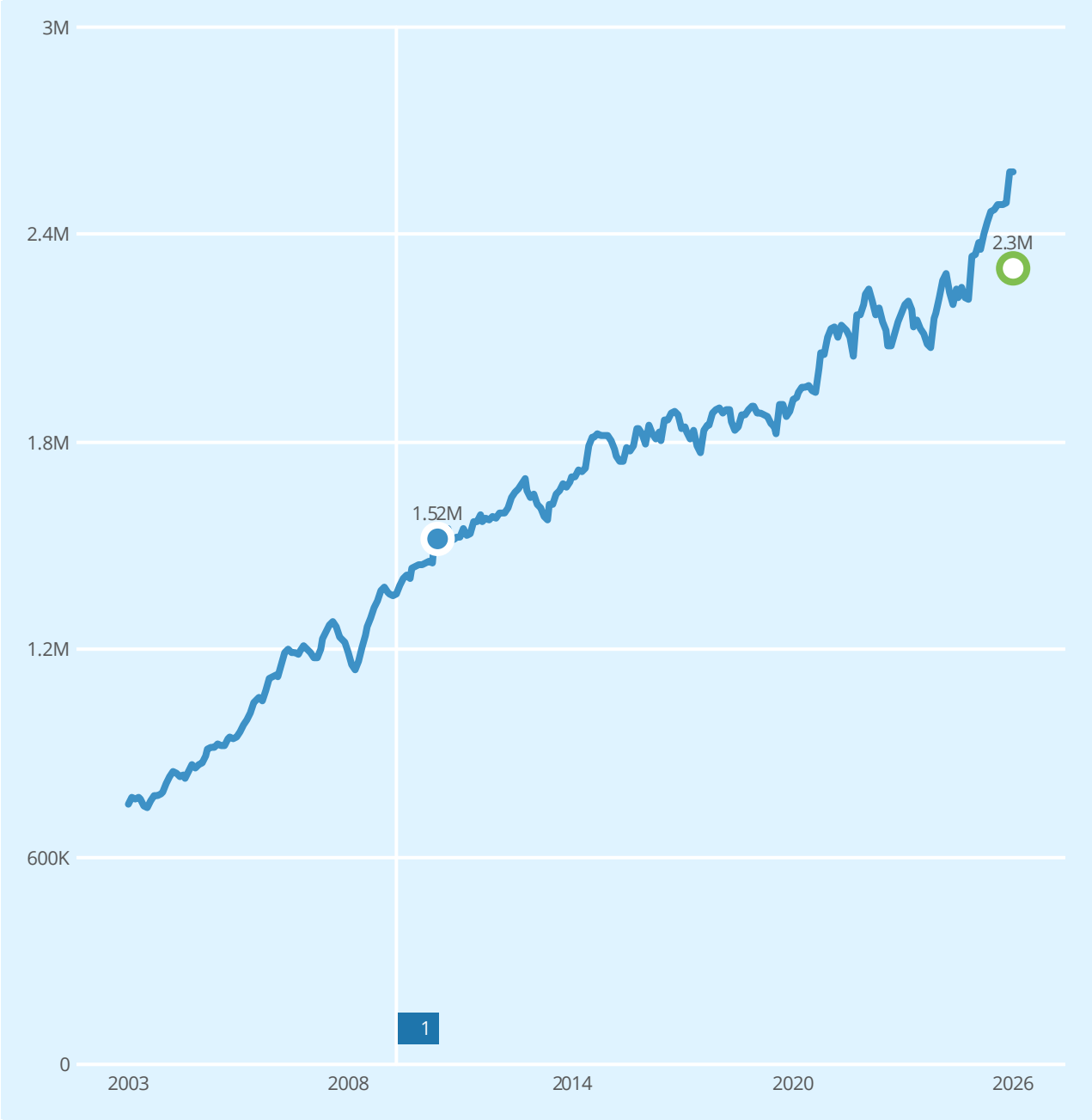
Pen tomannsbolig med sentral beliggenhet på Lindås i Alver kommune. Boligen ligger i veletablert og barnevennlig boligområde hvor man har kort gangavstand til offentlige servicetilbud ved Lindås senter, barnehage, skole, idrettsanlegg, turområder, bussforbindelse m.m. Fra eiendommen har man fin utsikt over nærområdet samt gode solforhold. Til Mongstad tar det ca. 10 min. med bil og videre til regionsentrumet Knarvik ca. 20 min. Boligen holder gjennomgående normal god standard, har trappefri adkomst og funksjonell planløsning på ett plan.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2011		09.02.2011	-	1 519 000	-	1 519 000	2

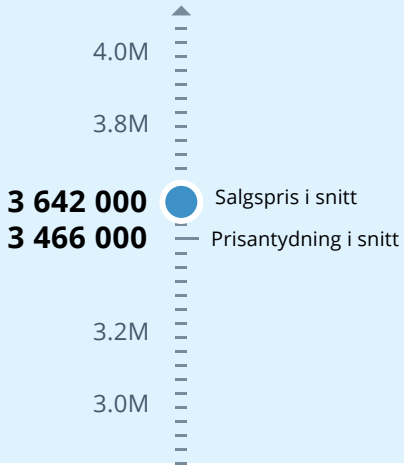
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedsrelatert.

Tomannsboliger til salgs i ALVER kommune nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i ALVER kommune siste 6 mnd

18
tomannsboliger solgt

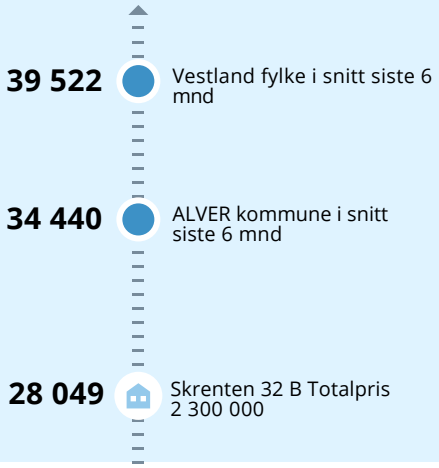


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 6.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Skrenten 32 B, 5955 Lindås
Gnr. 108, Bnr. 247, Snr. 2, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195251002

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.
