



FREKHAUG

Galtenesvegen 113

Velkommen til
din nye bolig





Stian Sletten v/Emera
Eiendomsmegling har gleden av å
presentere Galtenesveien 113!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 4 790 000,-	3
OMKOSTNINGER	ETASJE
133 992,-	2
TOTALPRIS	BYGGEÅR
4 923 992,-	1982
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
188/218 kvm	F - Gul
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	791.3 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Stian har solgt over 750 eiendommer siden 2010 og tilbyr bred erfaring, respekt og de beste verktøyene for å sikre optimale salgsprosesser for kundene.

Romslig familiebolig med fantastiske sol- og utsiktsforhold | Bad oppusset i 2007 | Garasje | Barnevennlig område |

Emera Eiendomsmegling v/ Stian Sletten har gleden av å presentere Galtenesvegen 113! En flott enebolig ute på Galteneset med super utsikt ut mot Askøy, Morvik og innover Bergensdalen. Området byr på flotte turstier, frisbeegolf og en badevik like nedenfor.

Kort fortalt:

- Enebolig over to plan med flotte solrike uteområder
- Garasje og biloppstillingsplass utenfor
- 3 soverom
- Romslig stue og kjøkken
- Peis og varmepumpe
- To bad og separat vaskerom
- Knarvik senter bare få minutter kjøring unna og Bergen sentrum bare 30 min unna med bil

Velkommen til visning, husk påmelding!



Eneboligen er opparbeidet med diverse beplantning og flere fine uteplasser med gode sol og utsiktsforhold.

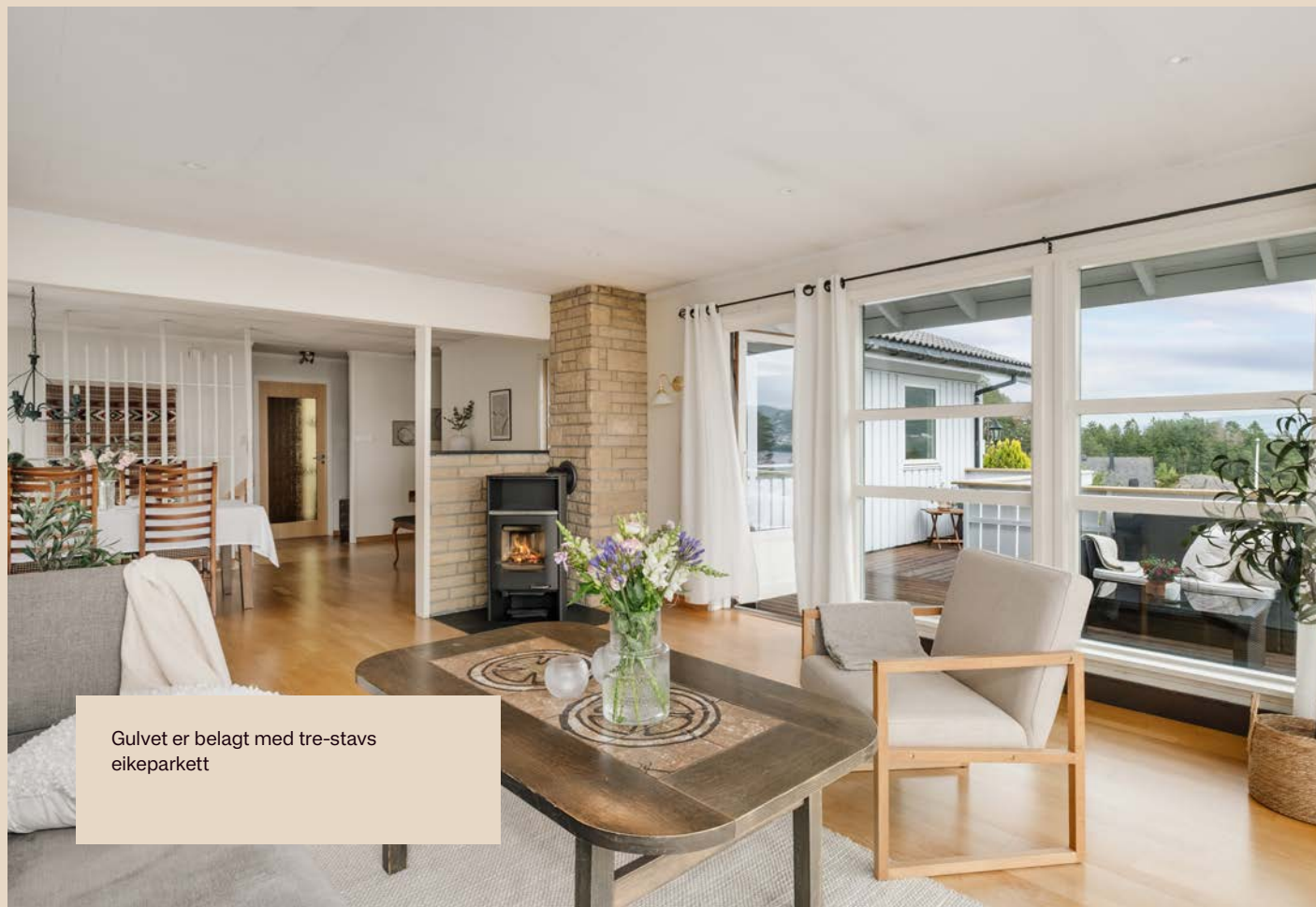


Fra stuen er det utgang til en stor altan på 20 kvm





Peisen er fra tidlig 2000-tallet og er produsert av Scan. Peisovnen er rentbrennende.



Gulvet er belagt med tre-stavs eikeparkett





Varmpumpen er levert av Fujitsu i 2025





De innfelte led-spottene i stuen er fra 2025



Kjøkkenet er fra byggeår og er levert av HTH, og ble i 2005 oppgradert



Benkeplaten er av laminat



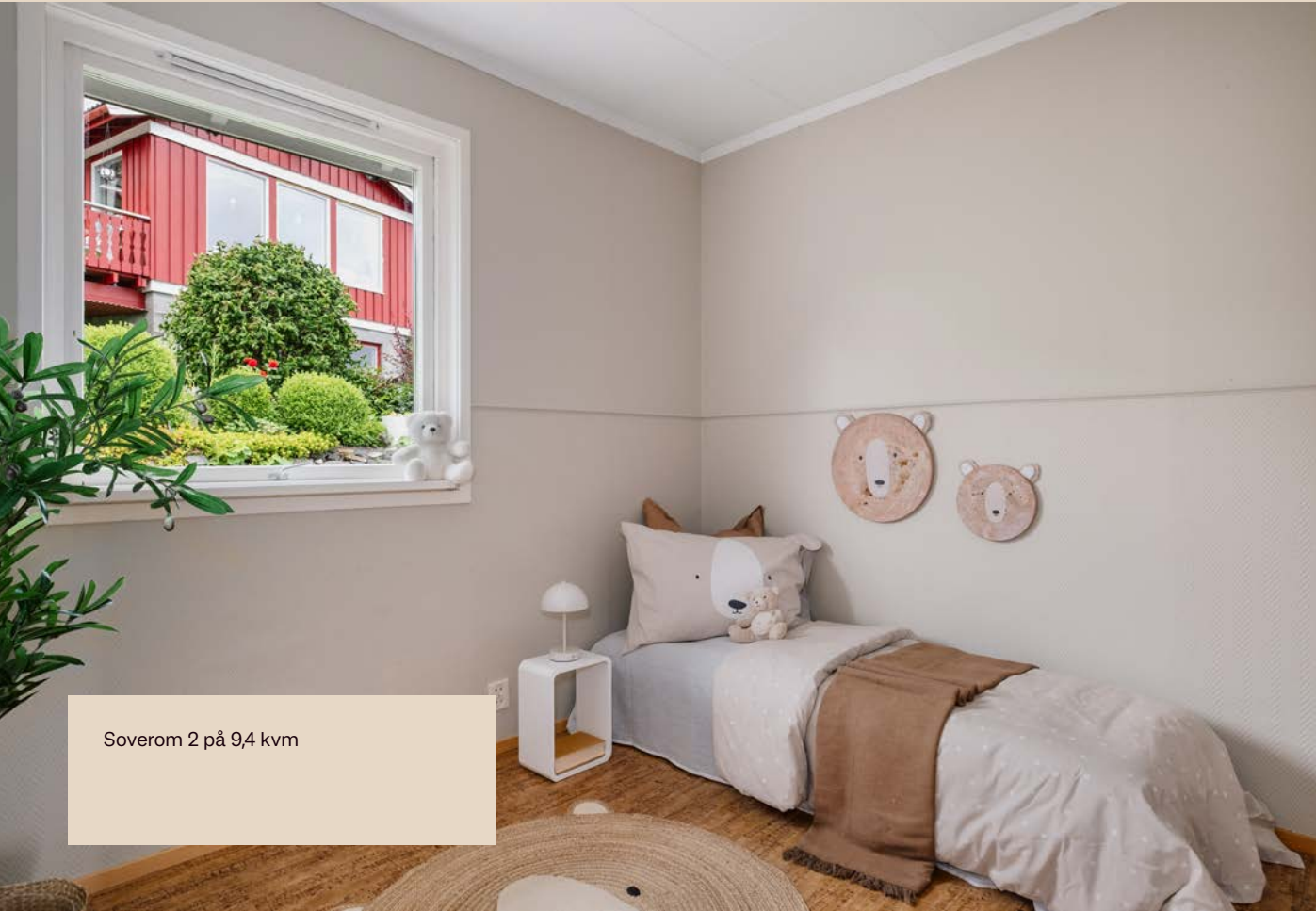
Vinduene på kjøkkenet fikk nytt isolerglass i 2008



Badet er belagt med keramiske fliser og har varmekabler i gulvet



Hovedsoverommet er på 10 kvm belagt med trestavs parkett og har innebygd garderobeløsning



Soverom 2 på 9,4 kvm



Soverom 3 måler 6,6 kvm



Rom brukt som soverom og måler 8,1
kvm. Ikke godkjent for varig opphold



Vi tar turen ned i underetasjen.



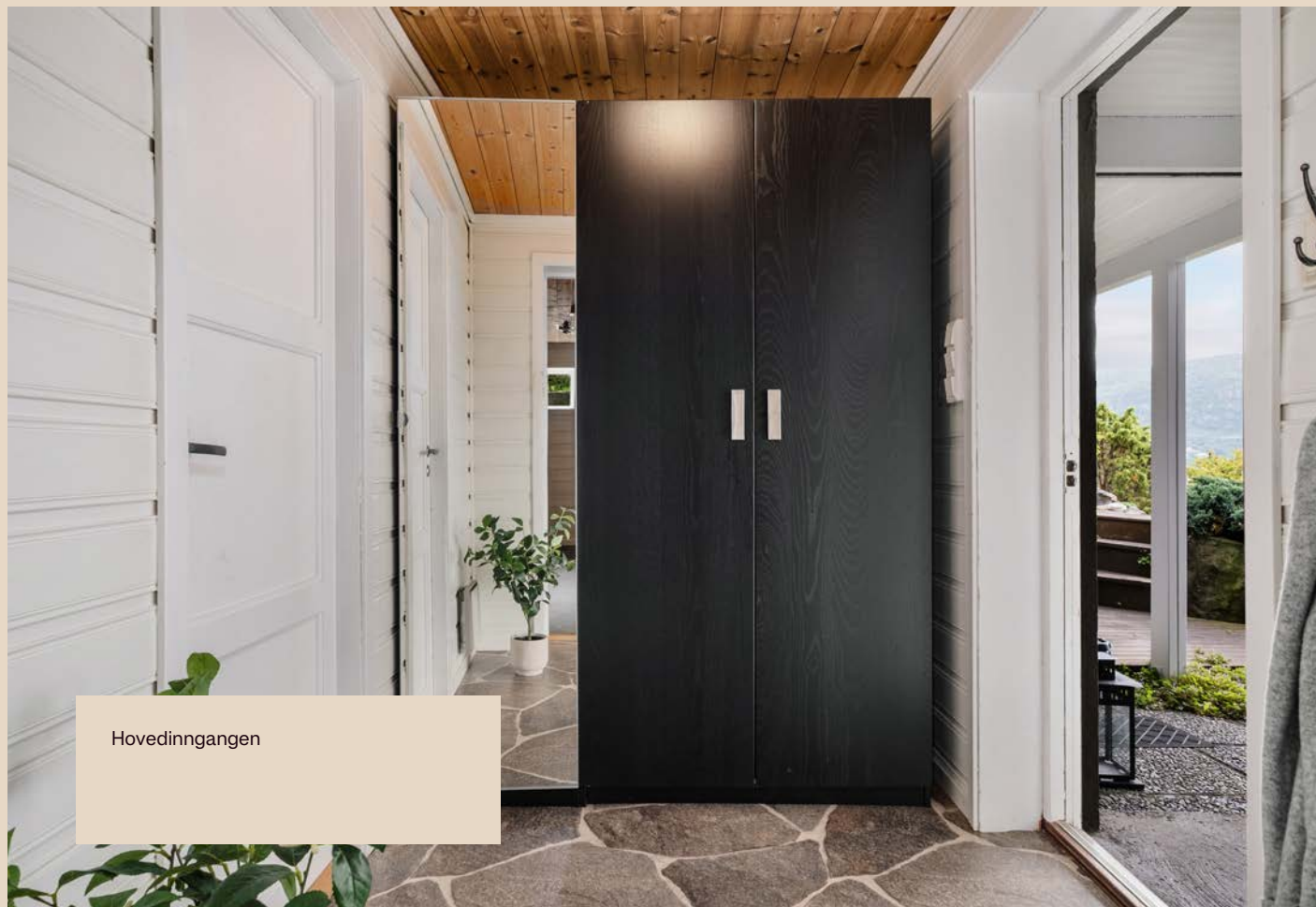
Badet i underetasjen måler 4,1 kvm.
Dette ble modernisert på starten av
1990-tallet



Vaskerommet ble modernisert i 2008
og måler 7,8 kvm. Det er varmekabler i
gulvet



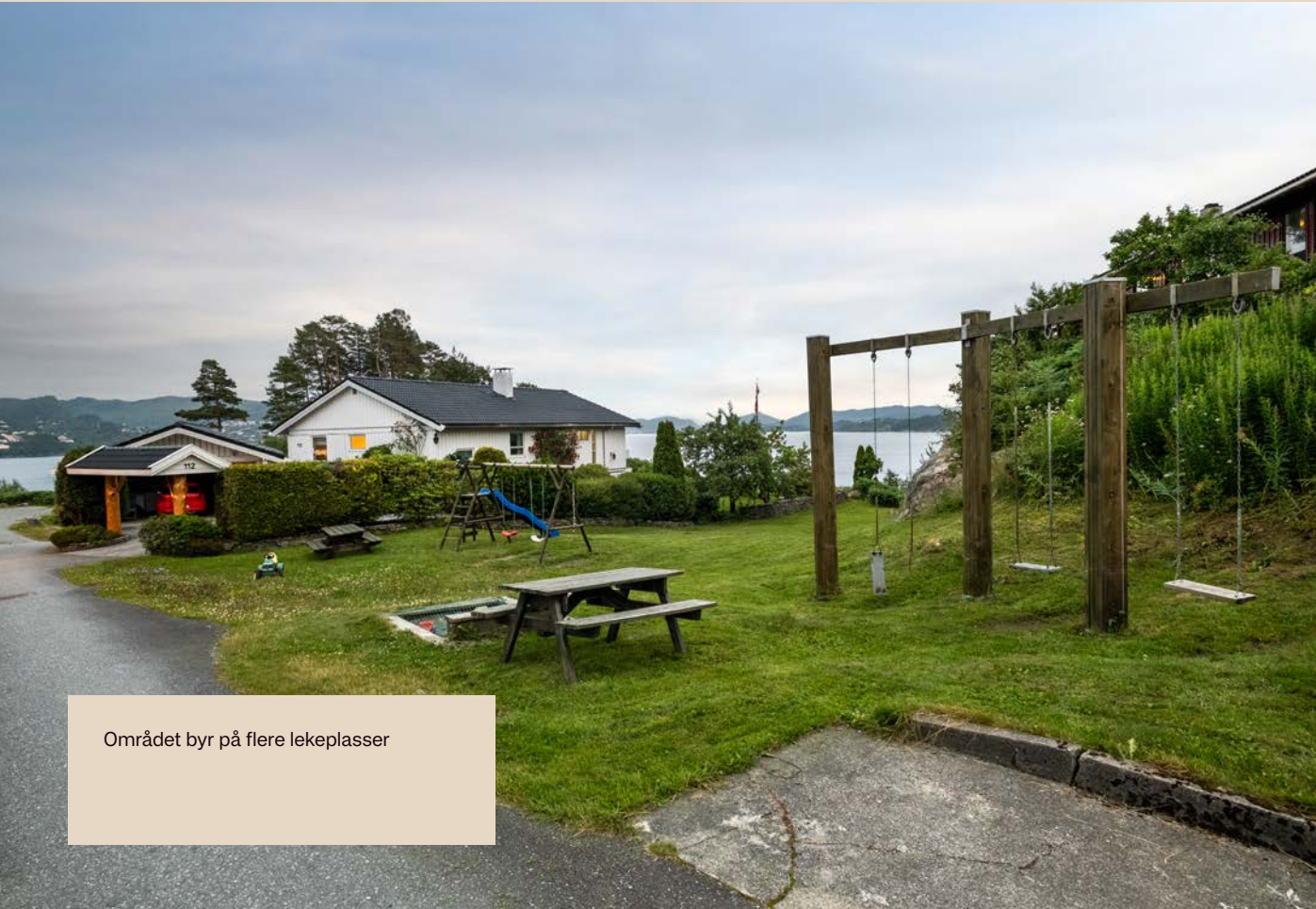
Gang i kjeller



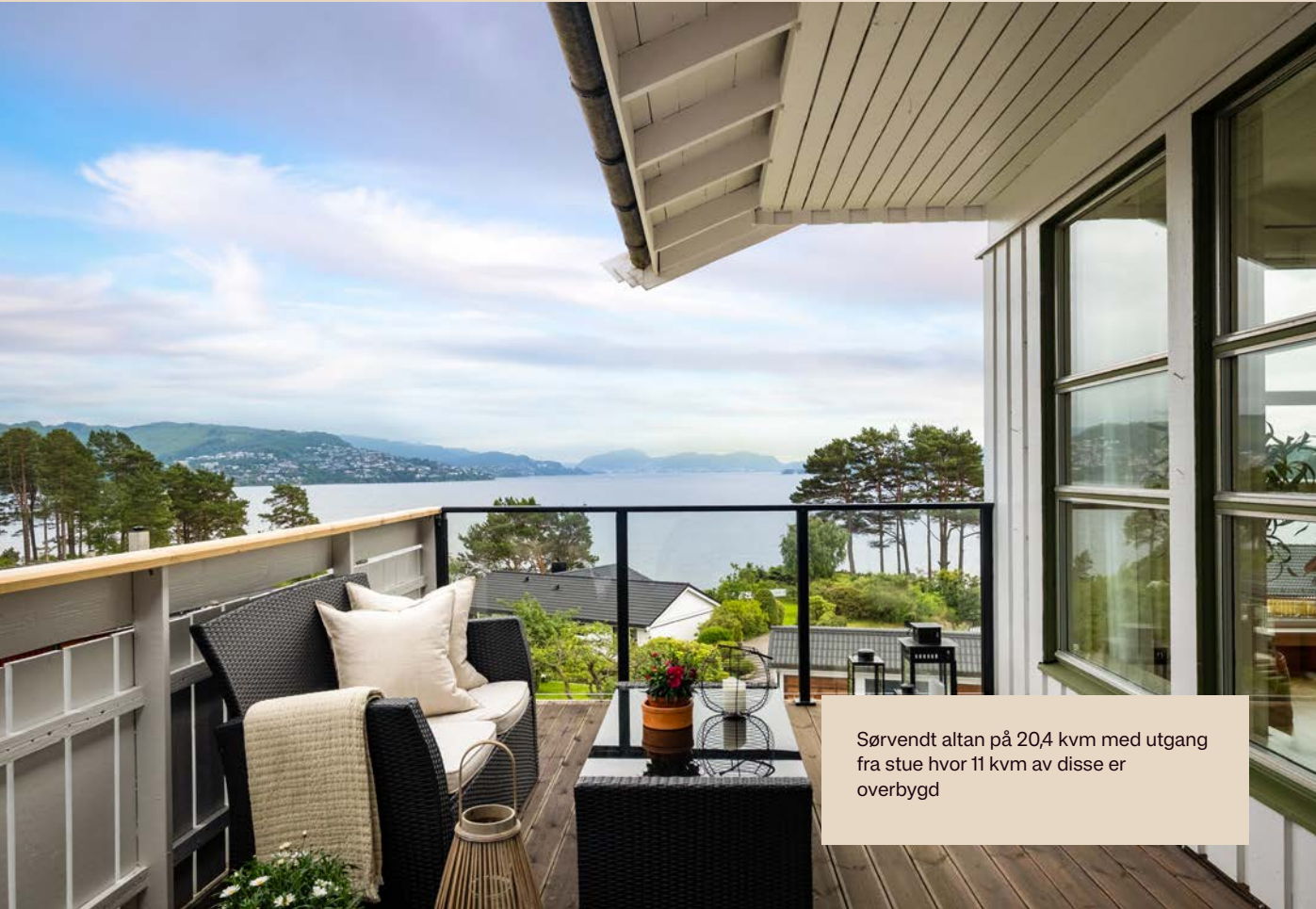
Hovedinngangen



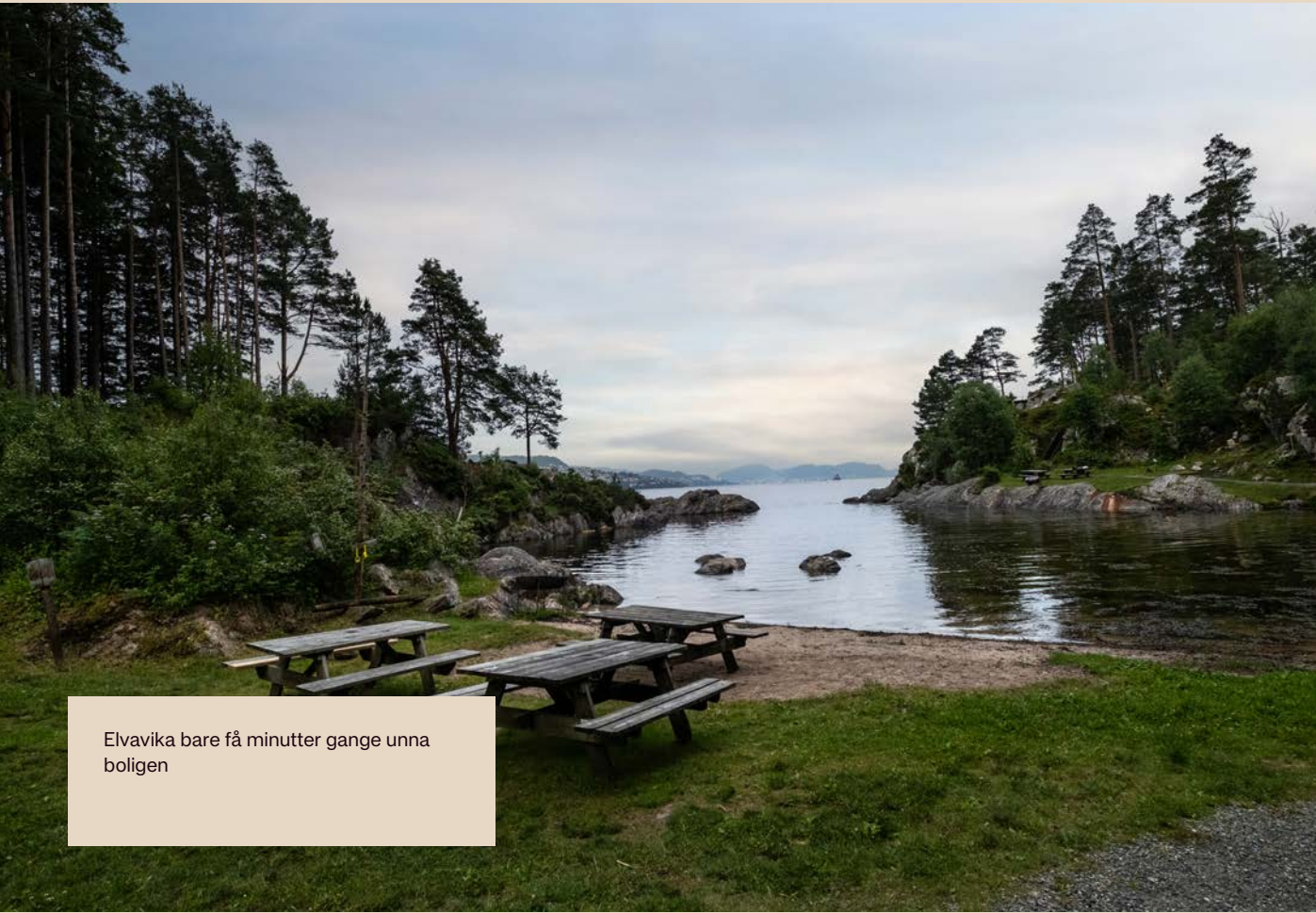
Disponibelt rom som i dag er brukt som kjellerstue. Dette er ikke godkjent for varig opphold. Vinduene ble byttet 2015



Området byr på flere lekeplasser



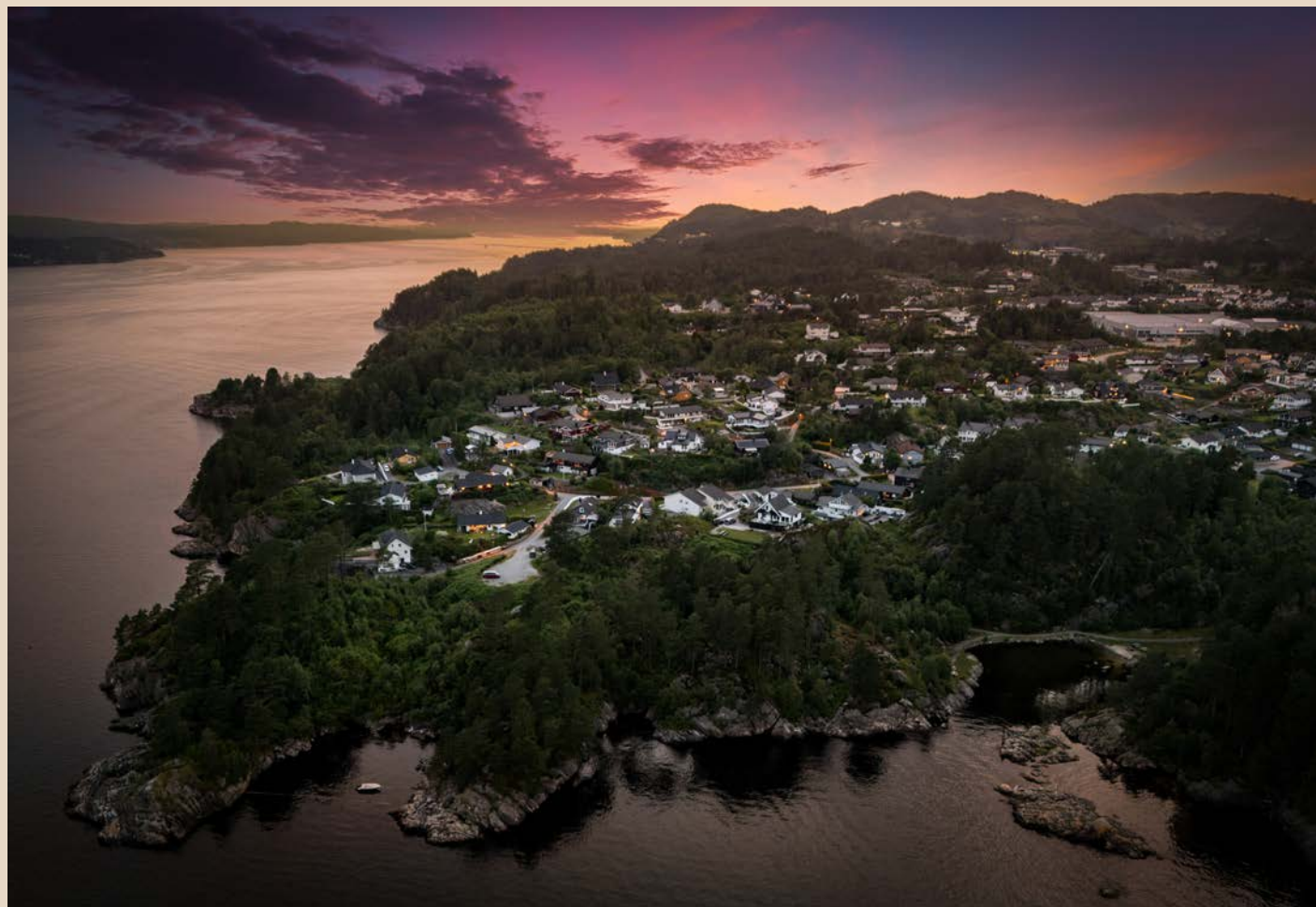
Sørvendt altan på 20,4 kvm med utgang fra stue hvor 11 kvm av disse er overbygd



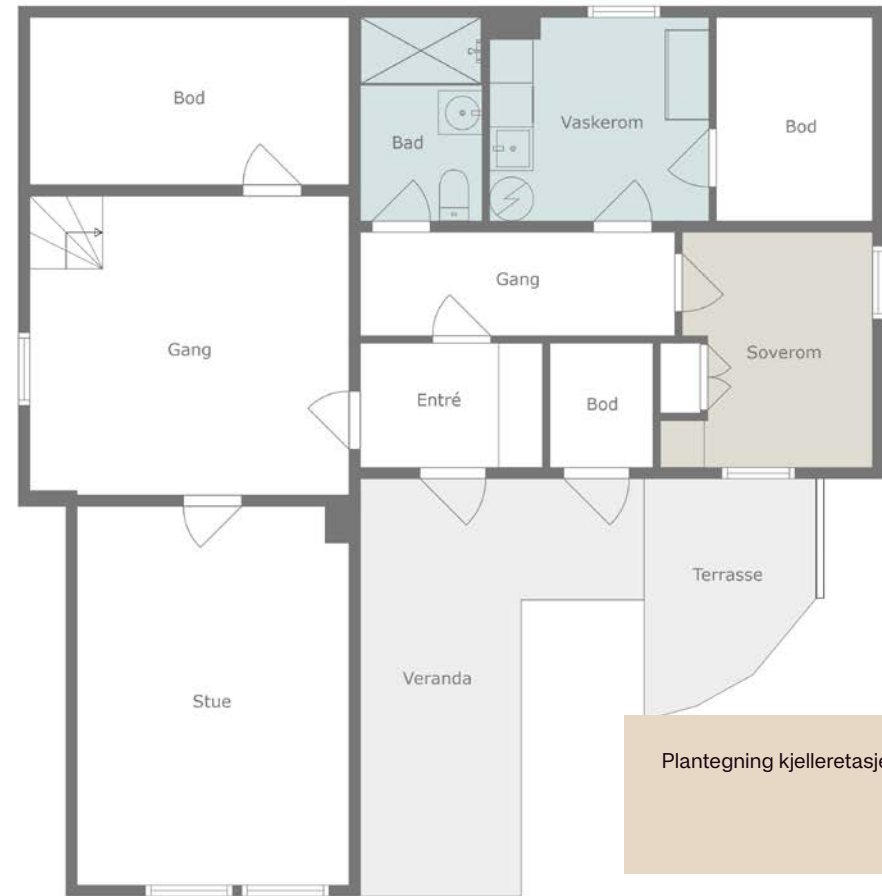
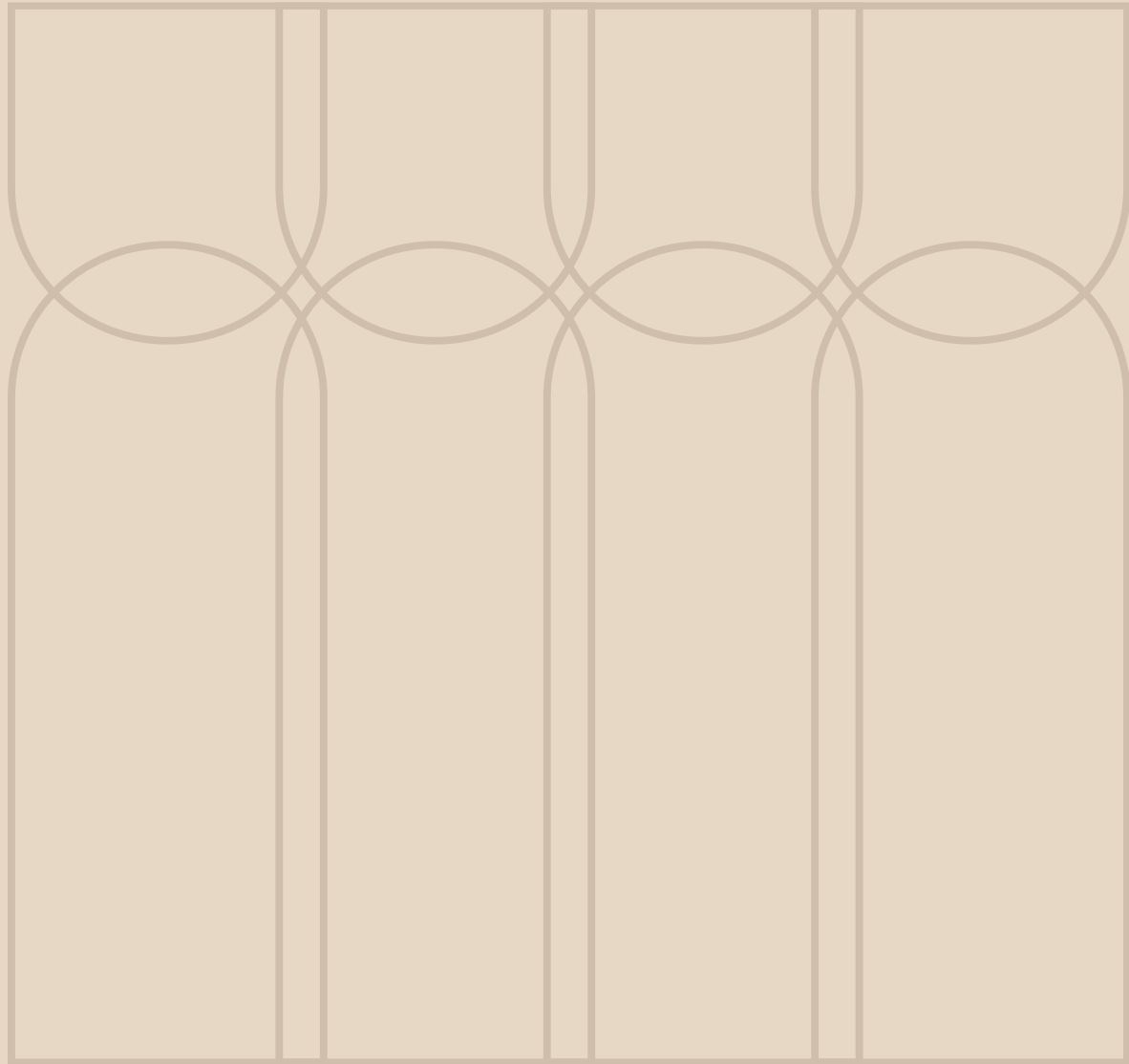
Elvavika bare få minutter gange unna boligen



Sør/vestvendt terrasse på 25 kvm



PLANTEGNING



GALTENESVEGEN 113

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 790 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,00))

133 992,- (Omkostninger totalt)

4 923 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 923 992

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge kommunen ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Kr 22 107(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, brannsyn og feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

Velforening: Boligen er tilknyttet Frekhaugmarka velforening og betaler en årlig avgift på cs. 500 kr per år, i følge selger.

Velforeningsavgift: 500 pr. år

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 188 758(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 755 030(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Per 2023 var formuesverdien i følge Skatteetaten på primærbolig på 1 188 758. På sekundærbolig var formuesverdien 4 755 030.

Beliggenhet

Fra boligen har du en flott utsikt over nærområdet, med panoramautsikt mot Byfjorden, Askøy, Toppe, Morvik, Ytre Sandviken og videre inn mot Bergensdalen og Bergens flotte fjell.

Området har flere barnehager i nærheten, blant annet den populære Drømmehagen. I tillegg er det gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samt Nordhordland Folkehøyskole.

I nærområdet finner du flotte friområder og en offentlig badestrand med tilhørende badevik – ideelt for sjøliv og rekreasjon. Et mangfold av turstier inviterer til naturopplevelser i skog og mark, med Håøy og Høytoppen som populære turmål. Området kan også by på både frisbeegolf og vanlig golf. Håøya er både et båtutfartsområde og en attraktiv badestrand, og fra toppen får du en spektakulær utsikt over regionen. For båtentusiaster ligger Litlebergen marina kun få minutters kjøretur unna.

Det er kort avstand til Frekhaug Senter, hvor du finner ulike butikker. Knarvik Senter nås på ca. 11 minutter med bil, og Bergen sentrum ligger kun 30 minutter unna. Alternativt kan du ta båten fra Frekhaug kai, som bringer deg til sentrum på rundt 22 minutter.

Parkering

Tomten er opparbeidet med en garasje med plass til en bil og biloppstillingsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 791.3 m²

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 17.06.1982. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Utvendig puss av grunnmur
- Innvendig puss av grunnmur
- Nedføring av nedløpsutstyr for drenering i grunn
- Rest tilbakefylling til grunnmur for fasader syd-vest
- Utvendig trapp v/hoveddør

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Rommet som i dag benyttes som soverom nede i kjelleretasjen, oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og det er ikke tillatt å benytte det som soverom. På opprinnelige tegninger er dette en bod og en del av en gang.

Kjellerstuen er i likhet med soverommet i kjelleren ikke godkjent for varig opphold. Dette er i opprinnelige tegninger tegnet inn som disponibelt rom.

Vinduene på soverommet i kjelleretasjen og i kjellerstuen tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom og kjellerstue, må det søkes om bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommene og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. Ferdigattest/brukstillatelse datert: 17.06.1982.

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 30 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 75 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Totalt bruksareal BRA enebolig: 190 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, gang, hall/trapperom, bad, vaskerom,

2 disponible rom, 2 boder

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 100 m² Entré, gang, stue/trapperom, bad, 3

soverom, kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

75 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Selger har spesifisert at følgende vil medfølge handelen:

- Alt av hvitevarer på kjøkkenet

- Alle garderobereskap

- Alt av knagger
- Følgende vil ikke medfølge:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vegglamper på soverom og i gang
- Lampe over spisebord i stue

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

- Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2007
 - På grunn av dårlig trekk i skorsteinen er det montert elektrisk vifte i pipe
 - Det har tidligere vært maur i kjellerstuen
 - Taket ble byttet fra shingel til takstein i 1994. Det ble behandlet for sopp, alger og impregnert i 2023

Bebyggelsen

- Barnehager:
- Mautua barnehage (0-5 år), 8 min å gå / 0.7 km
 - Drømmehagen barnehage (0-5 år), 9 min å gå / 0.8 km
 - Leiketun barnehage (1-5 år), 19 min å gå / 1.7 km

- Skoler:
- Sagstad skule (1-7 kl.), 6 min å kjøre / 2.8 km
 - Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10 kl.), 20 min å gå / 1.7 km
 - Meland ungdomsskule (8-10 kl.), 5 min å kjøre / 2.6 km
 - Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane, 11 min å kjøre / 6.7 km

- Knarvik vgs - avd. Juvikstølen, 10 min å kjøre / 6.9 km

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Eneboligen ble ferdigstilt i 1982 og er oppført i tre med med saltak og betongtakstein.

- Bygningsdeler vurdert med TG2:
- Taktekking
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak
 - Tegn til slitasje/råte

- Nedløp og beslag
- Mangler snøfangere på hele eller deler av taket
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
 - Malingsflass på takrenner

- Veggkonstruksjon yttervegger
- Råteskadet trekledning

- Takkonstruksjon/loft
- Liten luftig i nedre kant av konstruksjonen

- Misfarging i stutak
- Isolasjon og plastfolie fra byggeår
- Mangler isolasjon noen steder
- Punktert/brutt dampsperre/plast
- Loftsluke er ikke damp tett

- Vinduer
- Aldrer/slitasje
 - Værutsatte vinduer har slitasje i utvendig karm
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
 - Eldre vinduer har dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer

- Dører
- Alder/slitasje
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
 - Eldre dører har dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer

- Østvendt terrasse med utvendig adkomst:
- Terrassebord med noe vær oppsprukket trevirke
 - Mangler rekkverk v/nivåforskjell

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Råte i lekter på rekkverket og i rekkverksbord
 - Rennemerker langs grunnmur v/inngangsparti

- Overflater:
- Heksesot/støvkondens
 - Eldre overflater med en del slitasje
 - Bom registrert i gulvfliser

- Etasjeskillere/gulv mot grunn:
- Høydeforskjell på mellom 15-30 mm

- Radon:
- Ikke foretatt radonmålinger

- Pipe/ildsted:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

- Innvendige trapper:

- Åpninger i rekkverk
- Åpning mellom trinn
- Mangler håndløper på vegg
- Slitasje på trappetrinn

- Innvendige dører
- Alder/slitasje
 - Enkelte dører tar litt i karm

- Vannledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

- Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

- Elektrisk anlegg
- Forenklet vurdering

- Grunnmur og fundamenter
- Riss
 - Malingsflass
 - Liten utbuling i leca skillevegg

- Terrengforhold
- Fare for fuktinnvandring i mur grunnet alder

- Utvendig vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

- Vaskerom:
- Overflater vegger, himling og gulv
 - Ventilasjon
 - Sluk, membran og tettesjikt

- Bad 2. etasje:
- Overflater vegger og himling
 - Ventilasjon
 - Sluk, membran og tettesjikt

- Kjøkken:
- Avtrekk
 - Overflater

- Innredning

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Vinduer med råteskader

- Råteskader

- Fuktinntrenging v/ vinduer i kjellerstue

Sør/vestvendt terrasse med utvendig adkomst:

- Eldre standard

- Skjevheter

Rom under terreng:

- Saltutslag og misfarging på innside av grunnmur

- Høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng

Drenering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

- Drenering er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt

Bad 1. etasje:

- Generelt

Bad 2. etasje:

- Overflater gulv

Øvrig informasjon

Adresse

Galtenesvegen 113, 5918 FREKHAUG

Gnr. 323, bnr. 233, ideell andel 1/1

i Alver kommune.

Selger

Dag-Tore Anfinsen

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Gul

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis

- Elektrisk

- Varmepumpe

Hvis et rom på visningen mangler fast installert

oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til

bolig etter reguleringsplan Industriområde Mjåtveit/

Frekhaugmarka. 125619780310. For mer informasjon om

reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på

saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på

Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny

hjemmelshaver:

4631/323/233:

13.06.1978 - Dokumentnr: 3982 - Rettigheter iflg. skjøte

Div. best., vann, kloakk, overvann, fordeling av

opparb.kostn., vedtekter m.v.

22.05.1978 - Dokumentnr: 903330 - Registrering av

grunn

Megler forklaring: Eiendommen ble skilt ut fra Knr:4631

Gnr:323 Bnr:180 ("hovedbølet"). På hovedbølet kan det

være tinglyst erklæringer og avtaler som også gjelder for

denne eiendommen. Eksempler på slike rettigheter kan

være kommunens rett til å anlegge og reparere vann- og

kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder,

vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene og

avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte

eiendommen og vil følge med ved salg. Heftelsene kan

ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for

nærmere spesifikasjon av rettighetene.

13.06.1978 - Dokumentnr: 3982 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4631 Gnr:323 Bnr:180

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er ingen egen boenhet for utleie,

men boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende

lovverk så lenge det er forsvarlige radonverier.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan

gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges

inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på [https://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon: 1,30% av salgssum

Tilrettelegging: kr 14.900

Visninger/overtagelser: kr 3.000 pr. stk.

Markedspakke: kr 21.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.900

Avisannonse: kr. 5000,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 1.530, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123.000. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

06.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GALTENESVEGEN 113

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Enebolig
 Galtenesvegen 113, 5918 FREKHAUG
 ALVER kommune
 gnr. 323, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 Rapportdato: 20.06.2025 Oppdragsnr.: 20286-2315 Referansenummer: JA1367

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no
 926 67 005



Medlem av
NITO



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1982.
Sørvendt altan på 20,4 m² med utgang fra stue, hvorav 11 m² er overbygd.
Østvendt terrasse på ca 30 m² med utvendig adkomst.
Sør/vestvendt terrasse på ca 25 m² med utvendig adkomst.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass, bygget i ca 1985.

Eiendommen ble etablert 13.06.1978 og har gnr. 323 og bnr. 233 i Alver Kommune. I 1981 ble byggearbeid startet og boligen ble ferdigstilt i mars 1982. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Type bolig: Trysilhus H-720. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/utbedringer. Noen utbedringer bør utføres snarlig mens noen oppgraderinger/utbedringer kan utføres etterhvert. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking ble skiftet fra takshingel til takstein i 1994. Takkonstruksjon ble da forsterket slik at den kunne bære takstein. Feder og lekter ble montert oppå eksisterende takshingel. Taktekking ble rengjort og behandlet i 2023. Eksisterende sutaksbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning. Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Ytterkledning er skiftet v/behov. Ytterkledning i front av stue bl skiftet i 2022. Fasadene ble malt i 2022.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør hoved-etg: Malt tredør. Sidefelt i cotswoldglass.
Ytterdør: Malt profilert tredør med felt av blyinnfattet glass.
Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Tre stuevinduer ble skiftet i 2009 og ett stuevindu ble skiftet i 2014. Ett soveromsvindu i hoved-etg ble skiftet i 2008. Vindu i hall/trapperom ble skiftet i 2009. To vinduer i kjellerstue ble skiftet i

2015. To soveromsvinduer i u-etg ble skiftet i 2008. Øvrige vinduer er fra byggeår. Kjøkkenvinduer fikk nytt isolerglass i 2008. Vinduer fra byggeår har trelags isolerglass. Det er el.styrt solskjerming/screens foran stuevinduer i front. Fra 2022. Hovedytterdør ble skiftet i 2005. Øvrige ytterdører og altandør er fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser, furubord. Vegger: Malt tapet, malt strie, panel, malt panel, tapet, malt mur. Himling: Takplater, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv i gang, stue, kjøkken og hovedsoverom i 1998.
- Oppussing av bod med utvendig adkomst i ca 2022.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Innbygd garderobeskap på to soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap i entre i u-etg.
- Innbygd garderobeskap på soverom i u-etg.
- Hyller i boden.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra begynnelsen av 2000-tallet.
Feieluke er plassert utvendig v/inngangsparti.

Innvendig trapp:

Furutrapp med åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører, furu tredører med finertapet. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/trapperom.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt en innerdør som ble montert på 1990-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Badet må anses å være utdatert.

Bad hoved-etg. Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i

Beskrivelse av eiendommen

himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.
Avtrekkssventil i himling.

Badet ble modernisert og utvidet i 2007. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS og Frydenbø. Eksisternede vannrør og takplater fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

Vaskerom. Areal: 7,8 m².

Våtromsbelegg på gulv, mdf panel på vegger, panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, varmtvannstank.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet ble modernisert i 2008. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS AS og Frydenbø. Noe av arbeidet ble utført som egeninnsats. Eksisterende vannrør og panel i himling ble ikke berørt under modernisering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 11,8 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, tapet på vegger, takplater i himling.
HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn/platetopp (Siemens). Nye elkomponenter i stekeovn i 2023/2024.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Asko). Fra ca 2014.
- Kjøleskap/frys (Electrolux). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår. I 2005 ble kjøkkenet oppgradert med nye skapfronter, ny vask, nye benkeplate og nye integrert hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom. Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2008. Produsent Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:

Bad i hoved-etg har mekanisk avtrekk. Bad og vaskerom i u-etg har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:

Sikringskap i hall/trapperom.

Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for tre kurser, ringetrafo, wattmeter trafo, lastbryter kurs 11.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 7 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert i bod (skrusikringer). Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling på bad (fra 2007) og innfelte led spotlights i himling i stue (fra 2025). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i hall/trapperom, vaskerom og på begge bad.
To vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Fujitsu. Fra 2025.
Varmelist langs gulv i deler av stue og kjellerstue. Varmelist i stue har ikke vært benyttet på mange år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

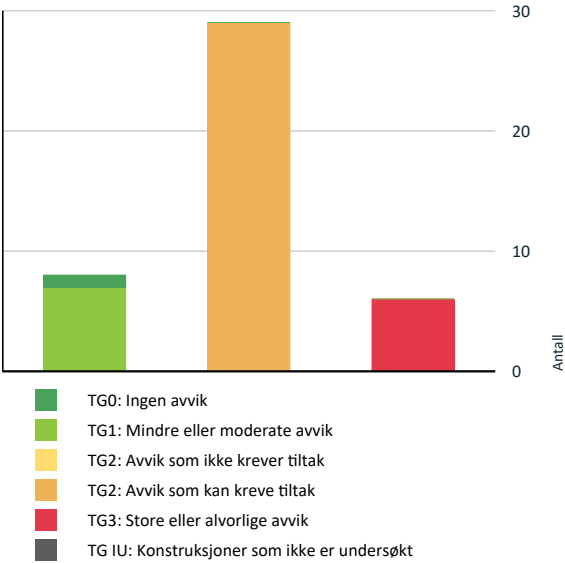
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

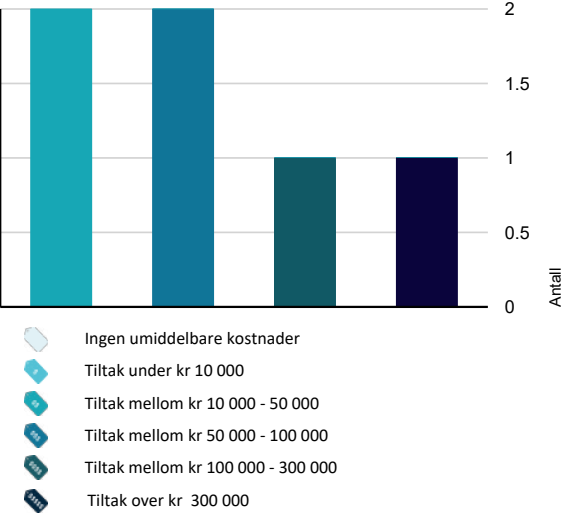
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSE:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Vinduer med råteskader	Gå til side
Utvendig > Sør/vestvendt terrasse med utvendig adkomst.	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad (4,1 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side	Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (11,8 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side	Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (11,8 m²) > Avtrekk	Gå til side
Utvendig > Østvendt terrasse med utvendig adkomst	Gå til side		
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side		
Innvendig > Overflater	Gå til side		
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side		
Innvendig > Radon	Gå til side		
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side		
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side		
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side		
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side		
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side		
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side		
Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side		
Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Overflater Gulv	Gå til side		
Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Ventilasjon	Gå til side		
Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side		
Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Ventilasjon	Gå til side		

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet fra takshingel til takstein i 1994. Takkonstruksjon ble da forsterket slik at den kunne bære takstein. Feder og lekter ble montert oppå eksisterende takshingel. Taktekking ble rengjort og behandlet i 2023. Eksisterende sutaksbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå og fra stige med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til slitasje/råte noen steder på vindskibord, spesielt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindskibord bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Taktekking sett fra stige.



Lokal råte i nedre del av vindskibord.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår. Nytt pipebeslag ble montert i 2021 (TG 1).

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er malingsflass på takrenner (skyldes at aluminiumsrenner er malt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av stående trekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Ytterkledning er skiftet v/behov. Ytterkledning i front av stue bl skiftet i 2022. Fasadene ble malt i 2022.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre ytterkledning).

Konsekvens/tiltak

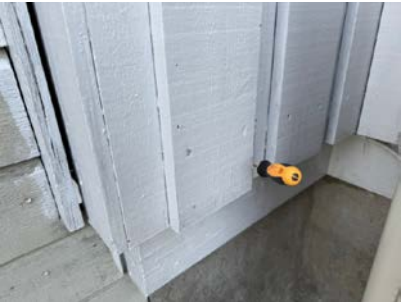
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tidspunkt for eventuell utskiftning av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Takkonstruksjon over stuedel er ikke skikkelig besiktiget pga vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er misfarging i sutak noen steder. Isolasjon og plastfolie er fra byggeår. Det mangler isolasjon noen steder. Det er spotlights i deler av himling i hoved-etg. Det fører til punktert/brutt dampsperre/plast. Loftsluke er ikke damp tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plastfolie/dampsperre og isolasjon bør utbedres v/behov v/en eventuell oppussing. Loftsluke bør skiftes til en damp tett loftsluke. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak. Overvåk tilstanden på misfarget sutak, foreta utbedringer v/ behov.



Liten luftespalte mellom isolasjon - sutak.



Misfarging/soppdannelse i sutak. Det kan skyldes kondens pga. utettheter i dampsperre/plast.



Vepsebol v/ ventil. Ikke tegn til aktivitet på befaringsdagen.



Manglende isolasjon bak rørgjennomføring.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Tre stuevinduer ble skiftet i 2009 og ett stuevindu ble skiftet i 2014. Ett soveromsvindu i hoved-etg ble skiftet i 2008. Vindu i hall/trapperom ble skiftet i 2009. To vinduer i kjellerstue ble skiftet i 2015. To soveromsvinduer i u-etg ble skiftet i 2008. Øvrige vinduer er fra byggeår. Kjøkkenvinduer fikk nytt isolerglass i 2008. Vinduer fra byggeår har trelags isolerglass. Det er el.styrt solskjerming/screens foran stuevinduer i front. Fra 2022. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer bærer preg av elde/slitasje. Værutsatte vinduer har slitasje i utvendig karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre vinduer). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 3 Vinduer med råteskader

Isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i tre vinduer. Det er fuktinntrenging v/ vinduer i kjellerstue. Kostnadsestimat gjelder utskifting av vinduer med råteskader og utbedring/tetting rundt vinduer i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i utvendig vinduskarm.



Råte i utvendig vinduskarm.



Fuktnntrenging v/ vindu i kjellerstue.



Fuktskjolder under vindu i kjellerstue.

TG 2 Dører

Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør hoved-etg: Malt tredør. Sidefelt i cotswooldglass.
Ytterdør: Malt profilert tredør med felt av blyinnfattet glass.
Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Hovedytterdør ble skiftet i 2005. Øvrige ytterdører og altandør er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Rust på utvendig hengsel på ytterdør i hoved-etg.



Svelling i nedre del av ytterdør i bod med utvendig adkomst.

TG 2 Østvendt terrasse med utvendig adkomst

Østvendt terrasse på ca 30 m² med utvendig adkomst.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Terrasen ble tillaget på begynnelsen av 2000-tallet.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Terrassebordene har noe vær oppsprukket trevirke. Det mangler rekkverk v/nivåforskjell noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Det bør monteres rekkverk v/ nivåforskjell.



Terrasse med utvendig adkomst.



Manglende rekkverk v/ nivåforskjell.

TG 3 Sør/vestvendt terrasse med utvendig adkomst.

Sør/vestvendt terrasse på ca 25 m² med utvendig adkomst. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Levegg i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Terrassen ligger tilnærmet på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen fremstår med eldre standard. Skjevheter ble registrert flere steder. Kostnadsestimat gjelder renovering av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen har behov for renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med utvendig adkomst.



Slitasje og skjevheter i terrasseplating.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 20,4 m² med utgang fra stue, hvorav 11 m² er overbygd. Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller. Profilerte plastplater og renne/nedløp i plast under altan. Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m - 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet og oppgradert i 2014. Nytt toppbord på rekkverk i 2025. Flere rekkverksbord er skiftet i 2025.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er råte i lekter på rekkverk og råte i rekkverksbord flere steder. Det er rennemerker langs grunnmur v/inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekter og rekkverksbord med råte bør lokal utbedres/skiftes. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Profilerte plastplater bør utbedres slik at det ikke oppstår unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren.

Tilstandsrapport



Altan med utgang fra stue.



Råte i lekte.



Råte i rekkverksbord.



Rennemerker langs grunnmur under altan.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser, furubord. Vegger: Malt tapet, malt strie, panel, malt panel, tapet, malt mur. Himling: Takplater, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv i gang, stue, kjøkken og hovedsoverom i 1998.
- Oppussing av bod med utvendig adkomst i ca 2022.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Innebygd garderobeskap på to soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap i entre i u-etg.
- Innebygd garderobeskap på soverom i u-etg.
- Hyller i boder.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er påvist heksesot/støvkondens på noen overflater. Det kan skyldes kuldebroer som gjør at overflatene er litt kaldere hvor det er stendere og lekter. Støv og partikler fester seg lettere på kalde overflater og stearinlys er en medvirkende årsak til støvkondens/heksesot. Det bør undersøkes nærmere for å unngå at problemet forsetter.

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Parkett har en del slitasje/striper. Bom registrert i noen gulvfliser i gang i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket.



Støvkondens/heksesot på overflater.

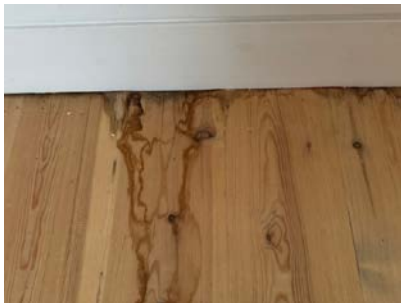
Tilstandsrapport



Fuktmerker v/ pipe i stue etter tidligere lekkasje. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringsdagen.



Slitasje/striper i parkettgulv på kjøkken.



Fuktmerker på soverom i u-etg. Fukt ble registrert på soverommet på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

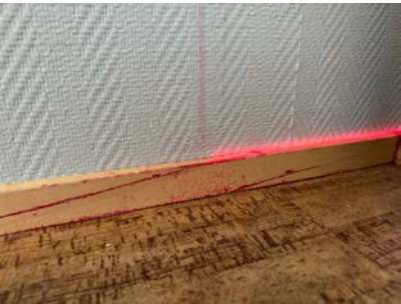
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i hoved-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i hoved-etg.

TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra begynnelsen av 2000-tallet.
Feieluke er plassert utvendig v/inngangsparti.

Det er montert el.vifte på pipe pga dårlig trekk.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Feieluke v/ inngangsparti.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Soverom.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 100 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 80,5 % ved en temperatur på 13,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag og misfarging på innside av grunnmur noen steder.

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ev. gjenoppbygget med fliser eller tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l.
Kostnadsestimat gjelder for dette. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside og fjerne påforede vegger på innside av grunnmur. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inn klima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i bod.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i bod.

TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Det er påvist andre avvik:
- Trappetrinn har en del slitasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
 - Andre tiltak:
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.

Trappetrinn bør slipes og behandles.

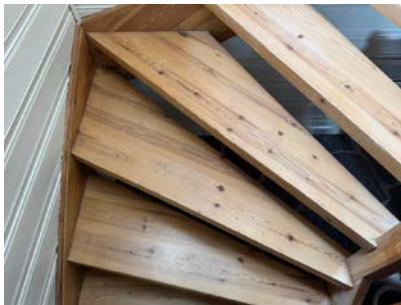


Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Tilstandsrapport



Slitasje/bruksmerker i trappetrinn.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører, furu tredører med finer/tapet. En skyvedør.
Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/trapperom.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt en innerdør som ble montert på 1990-tallet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Enkelte innerdører tar litt i karm.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes hvis man ønsker dagens standard.



Slitasje på innerdør i u-etg.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 3 Generell

Bad u-etg. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/spel og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Badet må anses å være utdatert.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i dusjsone.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

Tilstandsrapport



Slitte fuger i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom nedre del av vegg mellom bad - vaskerom har kjerne av tre, men 7 mm hull ble benyttet til måling. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,0 % ved en temperatur på 20,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 7,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, mdf panel på vegger, panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, varmtvannstank.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet ble modernisert i 2008. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS AS og Frydenbø. Noe av arbeidet ble utført som egeninnsats. Eksisterende vannrør og panel i himling ble ikke berørt under modernisering.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Overflater vegger og himling

Mdf panel på vegger, panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mdf panel er ikke fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktbestandig materiale på vegger, spesielt i våtsone rundt utslagsvask.



Det er ikke membran/tettesjiikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Det bør monteres membran/fliser eller baderomsplater på vegg bak utslagsvask v/ en eventuell oppgradering.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 05 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.

Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, varmtvannstank.



Rørapplegg under vask.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom nedre del av vegg mellom bad - vaskerom har kjerne av tre, men 7 mm hull ble benyttet til måling. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,0 % ved en temperatur på 20,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert og utvidet i 2007. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS og Frydenbø. Eksisterende vannrør og takplater fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss/porer i flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Slitasje/riss i flisefuger i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Motfall til slukene. Dvs 05 mm motfall fra gulv v/dør til slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Bom registrert i noen gulvfliser. Kostnadsestimat gjelder utbedring av gulv pga. motfall til slukene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Fallforhold til slukene bør utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av fallforhold på badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år. Fallforhold må utbedres for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er oppkant på dusjhjørne slik at dusjvann holder seg i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak veggengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.



Plastsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv v/ badekar.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, veggengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.

Pga vvs-utstyr og boblebadekar sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Rørapplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft over dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er støy fra mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsning bør utbedres v/behov.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,7 % ved en temperatur på 23,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (11,8 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 11,8 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, tapet på vegger, takplater i himling.
HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp (Siemens). Nye elkomponenter i stekeovn i 2023/2024.

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Asko). Fra ca 2014.
- Kjøleskap/frys (Electrolux). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår. I 2005 ble kjøkkenet oppgradert med nye skapfronter, ny vask, nye benkeplate og nye integrert hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på skuffefronter.

HOVED-ETG > KJØKKEN (11,8 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Siemens. Eldre modell. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Bad i hoved-etg har mekanisk avtrekk. Bad og vaskerom i u-etg har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2008. Produsent: Høiax.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på vaskerom.

TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i hall/trapperom.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for tre kurser, ringetrafo, wattmeter trafo, lastbryter kurs 11.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 7 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert i bod (skrusikringer). Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad (fra 2007) og innfelte led spotlights i himling i stue (fra 2025). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler i hall/trapperom, vaskerom og på begge bad.
To vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Fujitsu. Fra 2025.
Varmelist langs gulv i deler av stue og kjellerstue. Varmelist i stue har ikke vært benyttet på mange år.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Har ikke vært skiftet siden etablering i 1982.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Utenom formelle installeringen i byggeåret 1982. Har vår sønn, som leder Frydenbø electric i Bergen gjort enkelte endringer. Han er faglært elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Vi har ikke samsvarserklæring på el.arbeid.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier: Ikke som jeg kjenner til.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Opplysninger fra eier: Det har aldri skjedd.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

- kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i hall/trapperom.



Inntaksikringer i bod.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat. To nye pulverapparat i 2025.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av drenering/fuktsikring inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlig knotteplast inntil grunnmuren.



Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i lecablokker, pusset og malt.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Fare for sulfatskader på Leca grunnmur:

Sulfatskader kan oppstå på Leca (lettklinkerblokker) dersom konstruksjonen utsettes for fukt og sulfatholdige forbindelser over tid. Dette gjelder spesielt i kombinasjon med dårlig drenering og manglende fuktsikring. Sulfatene reagerer med sementen i mørtelen og kan føre til ekspansjon, sprekkdannelser og svekket bæreevne. For å unngå slike skader er det viktig med god drenering, fuktsikring og bruk av riktige mørteltyper som tåler sulfatexponering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen riss ble observert i grunnmur. Noe malingsflass ble observert i grunnmur. Det liten utbuling i leca skillevegg i et lite område i bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmuren bør vedlikeholdes og riss bør utbedres. Grunnmuren bør lokal utbedres, ev. forsterkes v/ behov i forbindelse med utbedring av drenering.



Malingsflass på grunnmur.



Riss i grunnmur.



Malingsflass på grunnmur og sprekke i hagemur.

TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrenforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1985

Kommentar

Oppgitt av eier. Byggeår er ca år.

Standard

Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende/stående trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer teknet med sutaksduk, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast.

Det er inlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport. El.åpnefunksjon på port benyttes pr i dag ikke pga defekte fjernkontroller.

Taktekking ble rengjort og behandlet i 2023. Garasjen er malt utvendig i 2025.

Mrk. Råte ble observert noen steder. Det er mulighet for at barn kan gå på garasjetak fra baksiden. Det bør sattes opp hindring eller rekkverk slik at det ikke er tilkomst til garasjetak.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

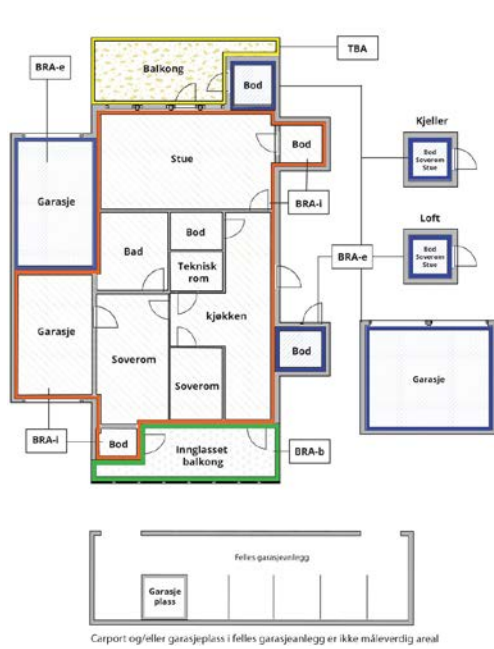
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	88	2		90	
Hoved-etg	100			100	75
SUM	188	2			75
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (3,8 m²), Gang (5,8 m²), Hall/trapperom (17,2 m²), Bad (4,1 m²), Vaskerom (7,8 m²), Soverom (8,1 m²), Kjellerstue (18,3 m²), Bod (8,8 m²), Bod 2 (5,9 m²)	Bod med utvendig adkomst (2,3 m²)	
Hoved-etg	Entré (2,3 m²), Gang (5,6 m²), Stue/trapperom (43,1 m²), Bad (7,5 m²), Soverom (10 m²), Soverom 2 (9,4 m²), Soverom 3 (6,6 m²), Kjøkken (11,8 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 7,6 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderoreskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,37 m - 2,38 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom gang - stue.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Malingsarbeid og minder oppussingsarbeid de siste årene er utført i privat regi.
2023. Rengjøring av tak på boligen. Arbeidet ble utført av RBH Gruppen AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer i kjellerstue, soverom og hall/trapperom i u-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Hovedinngang er endret fra hovedetasje til kjelleren på grunn av tomtens beliggenhet. I kjelleren var det opprinnelig trimrom som er bygget om til soverom, entre, gang og bod. I u-etg er det inntegnet badstu men badstu er ikke tillaget. Dusj/wc rom er innredet som vaskerom og bod er innredet som bad i u-etg. Det er inntegnet åpen stue/kjøkken løsning i hoved-etg, men stue og kjøkken er adskilt med skillevegg. Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1-etg		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (28 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Malingsarbeid i 2025 er utført i privat regi.
2023. Rengjøring av tak på garasjen. Arbeidet ble utført av RBH Gruppen AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det foreligger ikke godkjente/stemplede byggetegninger.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	17
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato 04.6.2025	Til stede	Rolle
	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Dag-Tore Anfinsen	Kunde
	Audhild Marie Åbrekk Anfinsen	Eiers kone

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	323	233	0	0	791.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Galtenesvegen 113							
Hjemmelshaver							
Dag-Tore Anfinsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Frekhaug.
Fra boligen er det utsikt over Byfjorden, Askøy, Salhus, Morvik, Toppe, Eidsvågneset, Bergensdalen, Laksevåg og omkringliggende fjell mm.
Området er hovedsakelig bebygdt med eneboliger.

Gangavstand til fasiliteter som kjøpesenter, bank, legekontor, apotek, butikker, bensinstasjon, skole, barnehage, rådhus og idrettsanlegg mm.
Kort vei til Knarvik med de fleste fasiliteter/servicetilbud. Ca 18 km til Åsane med alle fasiliteter/servicetilbud.
Flere turmuligheter og turstier i nærområde.

Lindås, Meland og Radøy ble offisielt slått sammen til Alver kommune 01.01.2020.
Alver kommune er 679 km², og hører til det geologiske området «Bergensfeltet» eller «Bergensbuene».
Kysten består av en rekke øyer, holmer og skjær. Totalt er det 843 øyer og holmer i Alver.
På grensen mot Modalen finner vi det høyeste punktet i kommunen. Sjørdalsnuten ligger 957 meter over havet.
Totalt er det 22 kommunale skoler i kommunen, og tre private. Innbyggertallet i Alver Kommune er ca 29000.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i garasje.

Mrk. Terrasseareal inntil boligen på baksiden bærer preg av elde/slitasje. Generell oppgradering må påregnes.

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar:
Forstøtningsmurer og utvendige trapper bærer preg av elde/slitasje. Flere riss og sprekker ble observert.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
1978/3982-2/51 13.06.1978 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Div. best., vann, kloakk, overvann, fordeling av opparb.kostn., vedtekter m.v.

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater			Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad 4, TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 brukenheter 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IA1367>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03250007

Selger 1 navn

Dag-Tore Anfinsen

Gateadresse

Galtenesvegen 113

Poststed

FREKHAUG

Postnr

5918

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?

Ar1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år43

Antall måneder2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapGjensidige

Polise/avtalendr.16607908

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

Initialer selger: DA

1

Document reference: 03250007

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

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelsePusset opp bad i 2007

Arbeid utført avKristoffersen VVS og Frydenbø
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseOppussing av bad i 2007
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseMeldt til Meland kommune
- 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?

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

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseFukt i kjellerstue i vegg og gulv, samt soverommet i kjeller i gulvet. Merker i matbod og arbeidsbod nede kan skyldes fukt.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseHar vert lekkasje ved skorsteinen. Er utbedret med metallhette. Terrassen oppe er gammel og trenger renoveres. Inntrenging av vann i garasje. Enkelte plasser er det avskalling av murpuss. I enden av plenen oppe er noe av muren rast ut.
- 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

BeskrivelsePågrunn av dårlig trekk i skorstein har vi fått elektrisk vifte montert i pipe.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseMistanke om sprekker i kjellermuren, ettersom vi har sett merker etter mulig lekkasje i vegg/gulv
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseHar tidligere vert maur i kjellerstuen, men ikke nå.
- 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)?

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

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: DA

2

Document reference: 03250007

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

Beskrivelse

Murerarbeid er utført av en erfaren bygningsarbeider uten at vi kjenner til deres offisielle kompetanse.

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 faglært

Beskrivelse

Taket ble byttet fra shingel til takstein. Takkonstruksjonen ble forsterket for å tåle den økte vekten fra taksteinen i 1994. Det ble også sopp, algebehandlet og impregnert på tak og tak på garasje 2023

Arbeid utført av

Walde & Co. Og RBH gruppen.

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

Beskrivelse

hovedinngang er endret fra hovedetasje til kjelleren på grunn av tomtens beliggenhet. I kjelleren var det opprinnelig trimrom som er bygget om til soverom. Usikker på om soverommet er godkjent

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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: 03250007

Initialer selger: DA

3

Tilleggs kommentar

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 avhendingsloven § 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.

Initialer selger: DA

4

Document reference: 03250007

92

93

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Anfinssen	9067e36136043c50ee51660fe0828af841a5808f	04.08.2025 10:27:30 UTC	Signer authenticated by One time code

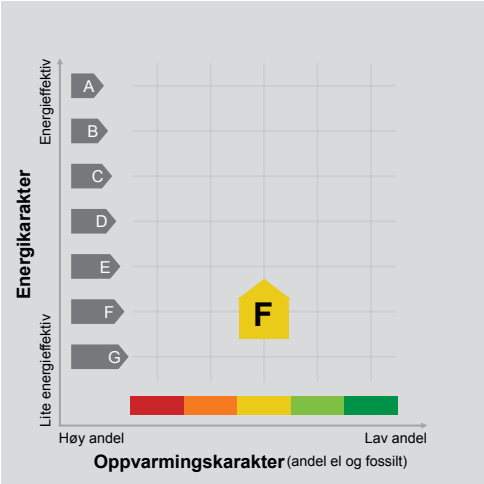
Document reference: 03250007

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Galtenesvegen 113
Postnummer	5918
Sted	FREKHAUG
Kommunenavn	Alver
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175993290
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energialttest-2025-150652
Dato	04.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
 - Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Montere urbryter på motorvarmer
 - Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Monter 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

19780310-1



REGULERINGSFØRESEGNER VEDKOMANDE REGULERINGSPLAN PÅ FREKHAUG FOR TRYSIL SYSTEMHUS OG MELAND KOMMUNE.

GENERELT

§ 1
Det regulerte område som er synt på planen med grenseline er nytta til:
Bustadområde
Industriområde
Område for offentlege føremål
Trafikkområde
Friområde
Friluftsområde

BUSTADOMRÅDE

§ 2
Arealet skal utbyggjast med bustadhus og tilhøyrande garasjar. Verkstads- og kontorverksemd i bustadhus kan tillatast dersom det ikkje er til ulempe for busetnaden elles. Bygningsrådet må etter søknad ta stode til dette i kvart einskild høve.

§ 3
Som det er synt på planen skal det på området bvggjast:
a) Frittliggjande bustadhus (eine- og tomannsbustad)
b) Einebustad i rekkje
c) Atriumshus.

§ 4
Vertikalt delte tomannsbustadar vert berre tillate på tomter som naturleg kan delast i to parsellar. Bygningsrådet kan visa slike bustadar til tomter som etter bygningsrådets skjønn eignar seg for denne bustadtype.

§ 5
Busetnaden skal leggjast innanfor dei regulerte byggjeavstands-grensene og skal plasserast som synt på planen. Byggningsrådet kan tillata ei anna plassering, men dette må vurderast i kvart einskild høve.

§ 6
Bustadane skal bygggjast i 1 etasje, eventuellt med underetasje der det er høvelege terrengforhold. På stadar der byggningsrådet meiner det kan passa, kan det bygggjast i inntil 2 etasjar.

§ 7
For kvar bustad skal det vera minst 1,25 oppstillingsplassar for bil. Der ikkje anna er vist på planen, skal biloppstillingsplass vera i fellesanlegg. Det er ikkje høve til å opparbeida garasje eller biloppstillingsplass på eigen tomt der atkomst til tomten er frå køyrbar gangveg.

VIAR

§ 8

Plassering av samletankar for buss må løysast i samband med bussetnaden, og slik at dei vert lett tilgjengelege og minst mogleg synlege. Plasseringa skal meldast og godkjennast av bygningsmyndighetene og helsemyndighetene.

§ 9

Dei regulerte leikeplassane må opparbeidast parallellt med utbygginga av bustadane. Her må ein prøva å ta vare på naturen sine eigne utformingar av landskapet mest mogleg, og plassane må gjerast opplevelsesrike for borna.

§ 10

Fellesareal som ikkje skal liggja urørt, skal opparbeidast etter ein felles plan, godkjent av bygningsrådet.

INDUSTRIOMRÅDE.

§ 11

Arealet skal nyttast til bebyggelse for industriell verksemd (industri, lager, servicebedrifter o.l.) og anlegg i tilknytning til dette. Verksemdar som etter bygningsrådet si meining kan medføre vesentlege ulemper for tilgrensande bustadstrøk, kan nekast oppført, henvist til bestemte delar av arealet eller til andre industriareal.

§ 12

Etter at helserådet sin uttalelse er innhenta, kan bygningsrådet tillata innreiing av einskilde bustader som er naudsynlege for drifta av dei einskilde anlegga (vaktmesterhusvære o.l.).

§ 13

Utnyttelsegraden kan vera maksimum 0,4 (400 m² bygde golv-m² på 1000 m² tomt). Grøntarealet på tomte må ikkje vera mindre enn samla areal til bygg for produksjon og lager.

§ 14

Det kan byggjast i opptil 2 etasjar eller ei gjennomsnittleg gesimshøgde på 9 m. Bygningsrådet kan godkjenna ei større bygghøgde, dersom det er særskilt grunn til det. Elles skal bygningane oppførast etter bygningslova sine reglar for forhold mellom avstand og bygningshøgde ved frittliggjande bygningar.

VIAR

§ 15

Byggja skal plasserast innafor dei regulerte byggjeavstandsgrenser. Dei skal oppførast i byggjeline, der det er onn gjeve slik. Oppgjevne byggjeretningar skal følgjast.

§ 16

Der eigarane av tilgrensande tomter er samde om det, kan bygningsrådet godkjenna at det vert bygt til naboegrense med brannavsl, når gavlane dekkjer kvarandre.

§ 17

Byggjeplanen for kvar einskild eigedom skal utformast på ein arkitektonisk tilfredsstillande måte i seg sjølv og i høve til naboegendmane, og den skal godkjennast av bygningsrådet som kan krevja innsendt forprosjekt før byggjeanmeldelse.

§ 18

Bygningane skal ha tilfredsstillande fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider, og skjemma tekniske anlegg må verta unngått eller verta skjerma av bygningsdelar, murar eller annan innhengning.

§ 19

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på eigen grunn. Av kvar tomt skal det utleggjast og opparbeidast eit tilstrekkeleg areal til det antal parkeringsplassar som etter bygningsrådet si meining vil svara til bedrifta sitt framtidige behov. Bygningsrådet kan, der særskilde høve tilseier det, og det ikkje strir mot parkeringsmessig omsyn, tillata at delar av arealet mellom byggjeavstandsgrense eller byggjeline og gate vert nytta til parkering, i den utstrekning dette ikkje hindrar naudsynleg sikt i kryss og innkøyrslar. Bygningsrådet kan påby at det vert sett av felles areal til parkering og trafikkavvikling.

§ 20

Den ubebygde delen av tomte skal opparbeidast på den mest tilfredsstillande måten og så vidt det er mogleg parkmessig behandlast.

§ 21

Utvendig lagring skal ordnast slik at den syner minst mogleg, eventuelt skjermast med murar eller annan innhegning. Der bebyggelsen i ein viss utstrekning vil bli sett ovanfrå, kan bygningsrådet krevja at oppslagsplass vert skjerma med tak.

§ 22

Areal mellom gate og byggjeavstandsgrense eller byggjeline vert ikkje tillate å nytta til lagring.

VIAK

§ 23

Innhegning skal meldast til bygningsrådet, som skal godkjenna både plassering og høgde, konstruksjon og farge. Samanhengjande gjerde bør ha same høgde, konstruksjon og farge. Areal mellom gateline og byggeavstandsgrense eller bygjeline kan eventuelt berre inngjerdast med lave parkgjerde eller hekkar.

§ 24

Regulerte isolasjonsbelter kan ikkje bli bebygt eller nyttast til lagring, men skal opparbeidast parkmessig og vedlikehaldast tilfredsstillande. Bygningsrådet kan, dersom særskilde forhold talar for det, tillata at delar av arealet vert nytta til parkering.

OMRÅDE FOR OFFENTLEGE FØREMÅL.

§ 25

Det offentlege området ved sjøen skal brukast som plass for slamavskiljar/renseanlegg for kloakk.

§ 26

Det offentlege området midt i feltet skal nyttast til institusjon for born, om det vert trong for det. På tomte kan først opp eit bygg som kan nyttast i anleggstida. Dette bygg må gjevast ein permanent karakter og godkjennast av bygningsmyndighetene.

§ 27

Det er avsett to tomter til transformatoriosk.

TRAFIKKOMRÅDE

§ 28

Mot sekundær veg og mateveg skal det ikkje tillatast avkøyrslar

§ 29

Det interne nettet av gangveggar og fortau må få eit fast vegdekke, og det må opparbeidast parallellt med køyrevegane.

FRIOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 30

Dersom delar av friområde og/eller friluftsområde skal opparbeidast skal dette skje etter ein felles plan godkjent av bygningsrådet.

§ 31

I dei regulerte opne areala (friområde og friluftsområde) kan bygningsrådet tillata at det vert ført opp barnehagar og mindre anlegg i tilknytning til leik og idrett, og dessutan transformatorioskar.

VIAK

ANDRE FØRESEGNER

§ 32

Eksisterande tre må bevarast der dei ikkje er til hinder for utbygginga. Bygningsrådet kan etter søknad gjeva tillatelse til at tre vert fjerna av andre grunnar også.

§ 33

Der det etter tilhøva er mogeleg, kan leidningar for vatn, kloakk, elektrisitet og telefon etter nærmare avtale mellom kommunen og grunneigaren først over tomt med rett til naudsynlege reparasjons- og fornyelsesarbeider. Ved oppføring av murar, terassar og andre byggverk, skal desse i så fall tilpassast desse leidningane, slik at unødige ulemper vert unngått under drift og reparasjon.

§ 34

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld bygningslova kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføreskrifter.

§ 35

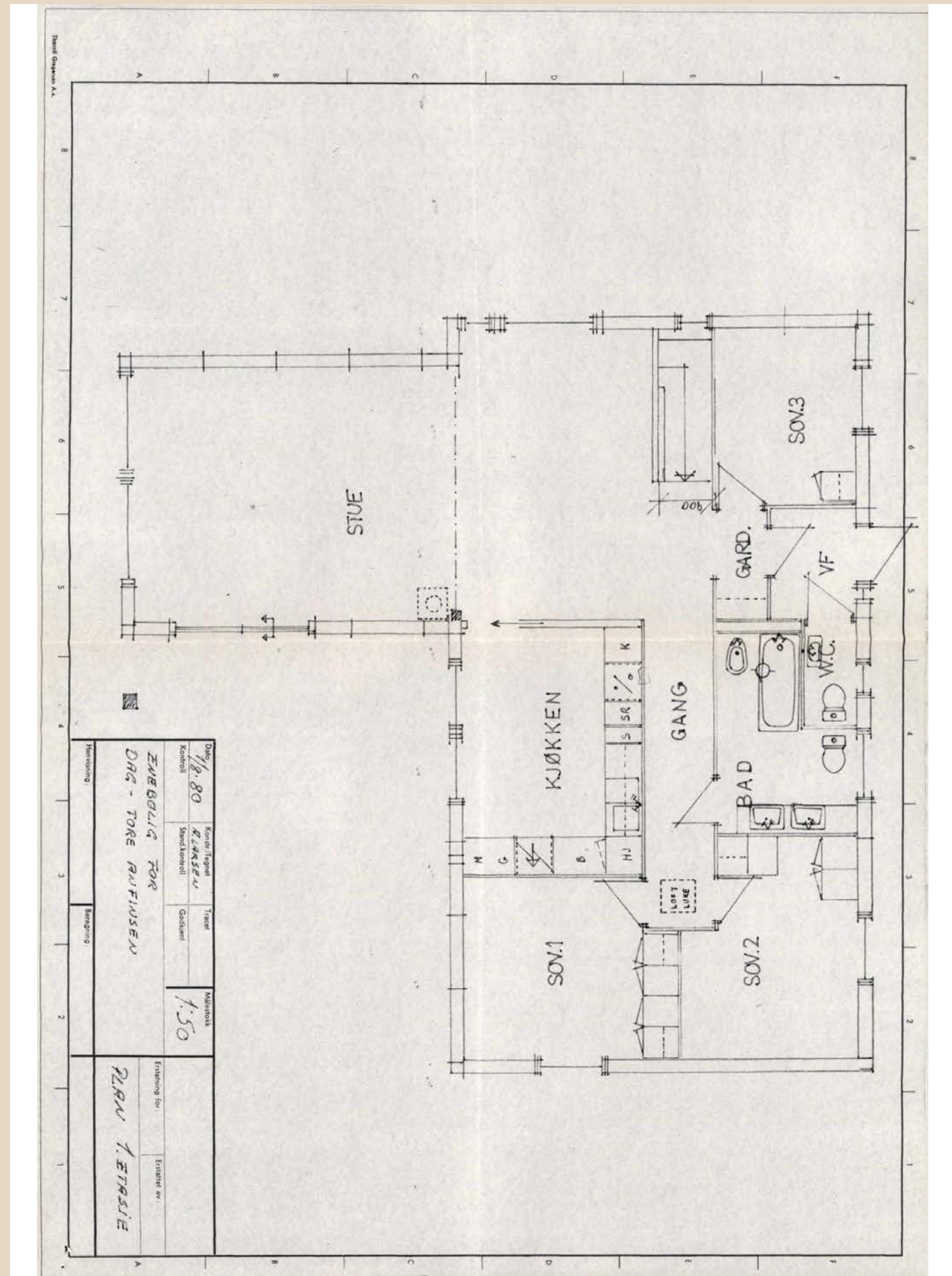
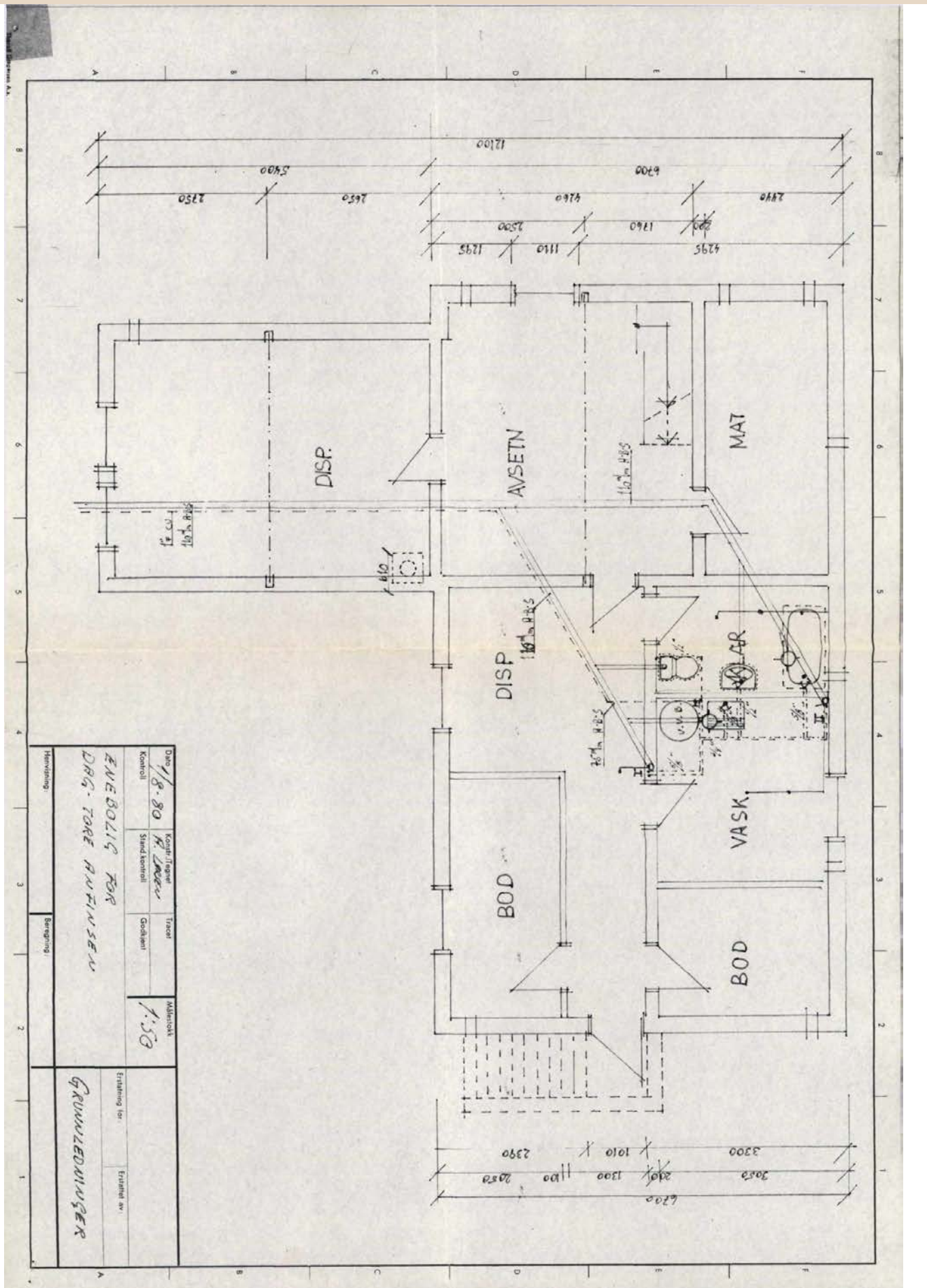
Etter at desse føresegnene er gjort, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøva som strir mot føresegnene.

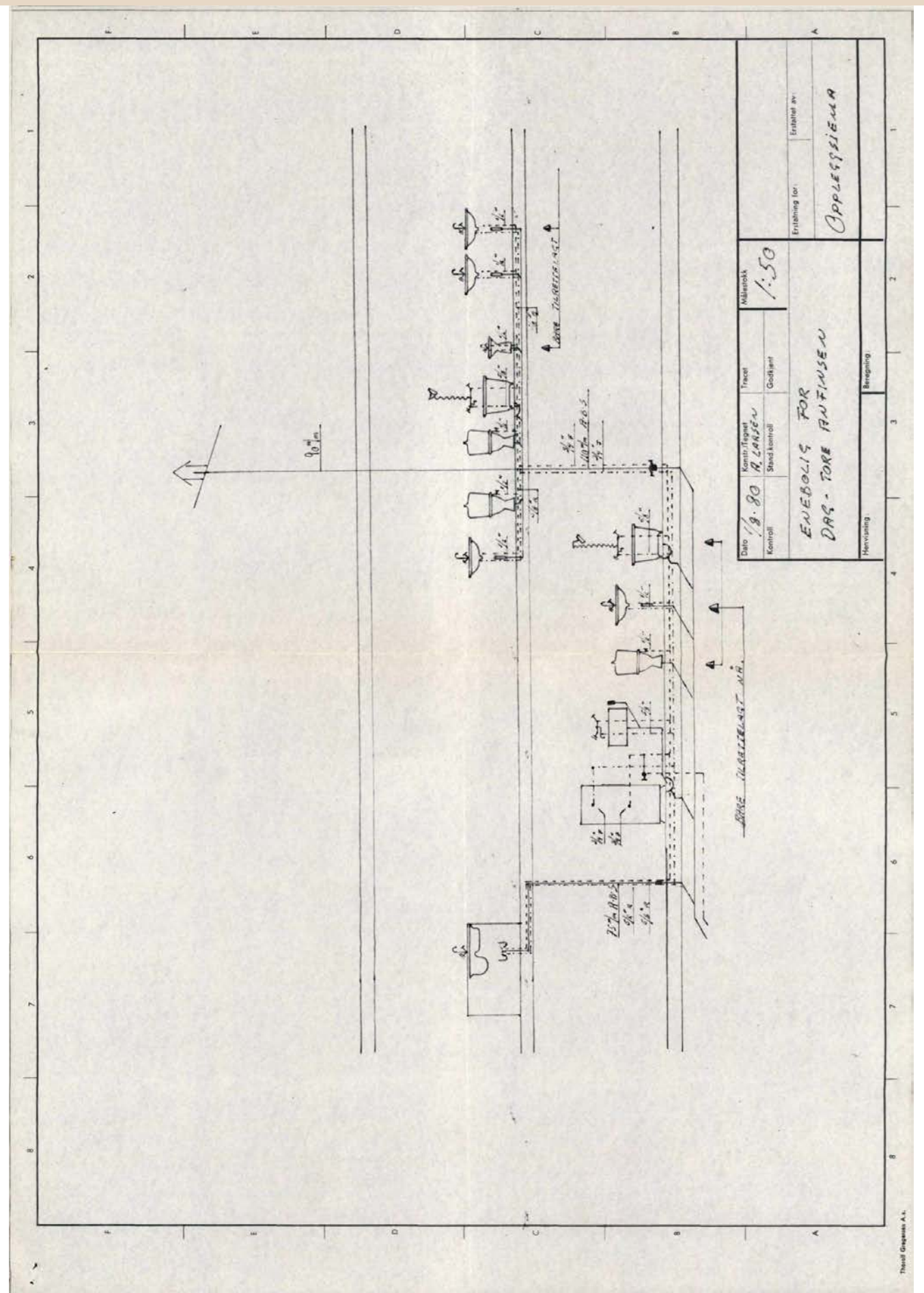
§ 36

Innafor ramma av bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggjeføreskrifter, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar talar for det.

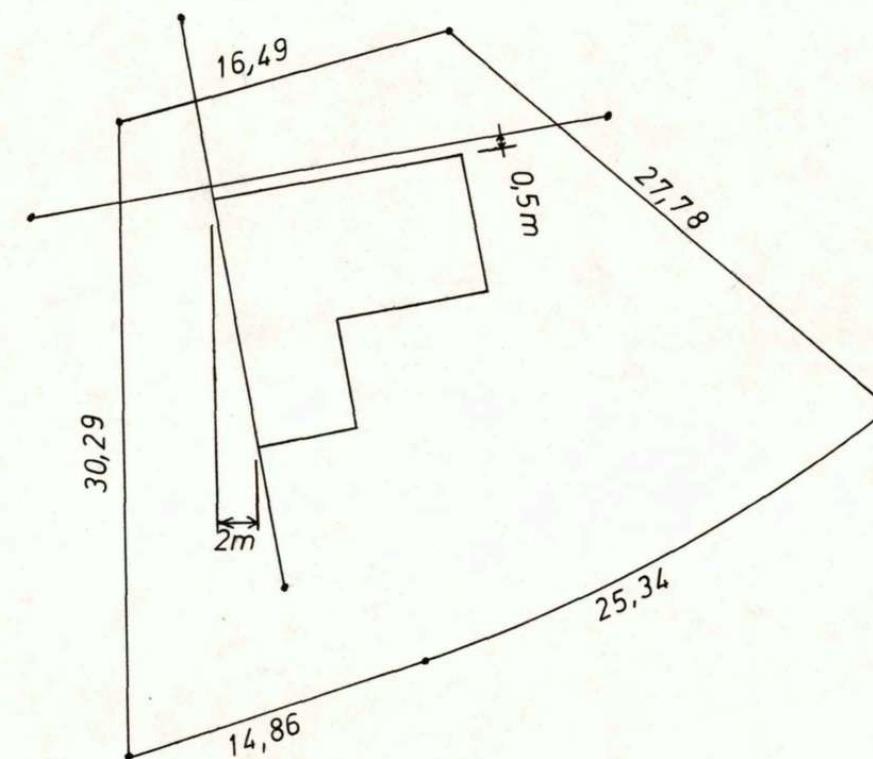
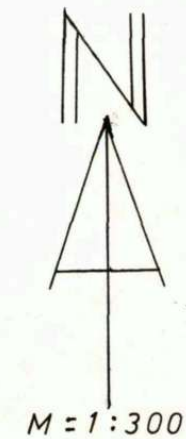
FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA

Tore Jensen
Tore Jensen





DAG TORE ANFINSEN
GALTENESVEGEN NR. 113
5110 FREKHAUG



Huset må trekkast 0,5m mot sør etter oppsett retning
Topp qr. mur på kote + 28,62

Husplassering den 19. mai 1980
Opplesning

Dag Tore Anfinsen
Galtenesvegen 113
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1957 - 14/7255

Saksbehandlar:
Reidun Iden Lædre
reidun.i.laendre@meland.kommune.no

Dato:
12.05.2014

Oppføring av terrasse på gnr. 23, bnr. 233 Galtenesvegen

Viser til motteken søknad om oppføring av terrasse på gnr. 23, bnr. 233.

Før søknaden kan handsamast må det sendast inn betre teikningar. Me har teke kopi av teikningane frå byggesaka. Desse kan kanskje vera til hjelp for å teikna inn den planlagde terrassen. Teikningane på vera målestokkriktige. Terrassen må også teiknast inn på vedlagte situasjonskart.

Det manglar nabovarsel til Meland kommune som grunneigar. Kvittering for varsling må sendast inn.

Saka vert lagt i ventearkiv i påvente av at etterspurte dokumenter vert innsendt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Reidun Iden Lædre
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg.

Mottakere:

Dag Tore Anfinsen

Galtenesvegen
113

5918

FREKHAUG

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flaum (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasserast i flaumutsett område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasserast i skredutsett område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Ligg det føre vesentleg ulempe som følgje av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserande tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og leidningsnett			
Tilkomst veglova §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endra tilkomst ☐ Ja ☐ Nei	Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkøyringsløype gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkøyringsløype gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Overvatn	Takvatn/overvatn blir ført til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng		
<i>Felta "Vassforsyning" og "Avløp" skal berre fyllast ut dersom søknaden gjeld driftsbygning i landbruket eller mellombelse tiltak</i>			
Vassforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentleg vassverk ☐ Privat vassverk* * Beskriv ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn* ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn* Dersom vassstilførsel føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q --		
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentleg avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☐ Nei Ligg det føre utsleppsløype? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg føreset tilknytning til anna privat leidning eller kryssar annan sin grunn, ligg det føre rett til dette ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q --		

Vedlegg			
Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader/innvilga dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkøyringsplan	D	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (eksisterande)	E	–	☐
Teikningar plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttale/vedtak frå anna myndigheit SAK10, § 6-2	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshavar		
Tiltakshavar plikar å gjennomføre tiltaket ift. plan- og bygningslova (pbl), byggteknisk forskrift og gitt løyve.		
Namn DAG-TORE ANFINSEN	Telefon (dagtid) 916 88 380	Mobiltelefon
Adresse GALTENESVEGEN 113	Postnr. 5918	Poststed FREKHAUG
Dato 6/5-14	Underskrift <i>Dag Tore Anfinsen</i>	E-post dag-to@online.no
Gjenta med blokkbokstavar DAG-TOREANFINSEN		Eventuelt organisasjonsnr.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Galtenesvegen 113, 5110 Frekhaug			23	233	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bustadhus	11.04.80	dato 12.05.80 sak 63/80		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Dag Tore Anfinsen		5110 Frekhaug			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Trybo-Trysilhus A/S		Boks 31, 5051 Nesttun			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" " "		" " " "			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Pkt. 1. Utvendig puss av grunnmur." **2. Innvendig puss av grunnmur.**" **3. Medføring av nedlaupsrør for drenering i grunn.**" **4. Rest tilbakefylling til grunnmur for fasader syd-vest.**" **5. Utvendig trapp v/hovuddør.**Dette arbeid må være fullført innen **01.06.83**

Frekhaug den **17.06.82**
for Meland bygningsråd

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet

- ☐
☐
☐

Jens H. Bjørndal
 Jens H. Bjørndal

Arthur Tveit
 Arthur Tveit
 Bygningskontrollør

E. B. A/S, Otta.



Meland kommune

Dag Tore Anfinsen
 Galtenesvegen 113
 5918 FREKHAUG

Referanser:
 Dykkar:
 Vår: 14/1957 - 14/8683

Saksbehandlar:
 Reidun Iden Lædre
 reidun.i.laendre@meland.kommune.no

Dato:
 03.06.2014

Godkjenning - terrasse på gnr. 23, bnr. 233 Galtenesvegen.

Administrativt vedtak. Saknr: 143/2014

Eigedom: **23/233**
 Byggeplass: **Galtenesvegen 113**
 Tiltakshavar: **Dag Tore Anfinsen**
 Planstatus: **Regulert område - bustad**

Søknad om: **Oppføring av terrasse****Saksutgreiing:**

Det vert vist til søknad motteke 06.05.2014 og supplerande dokumentasjon motteke 19.05.2014 i Meland kommune. Søknaden gjeld bygging av terrasse på gnr. 23, bnr. 233 i Galtenesvegen 113.

Vurdering:Planstatus:

Eigedomen er i reguleringsplan for Frekhaugmarka regulert til bustad.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla 28.04.2014 og 15.05.2014. Det er ikkje motteke merknader til varselet. Det er ikkje naudsynt med ytterlegare varsling i saka. Nabovarslinga vert rekna som tilstrekkeleg etter Pbl § 21-3.

Plassering av tiltaket, høgde og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonskart motteke 19.05.2014. Tiltaket er i samsvar med Pbl § 29-4.

Planløyising og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløyising og er i samsvar med Pbl § 29-1.

Postadresse
 postmottak@meland.kommune.no
 Postboks 79, 5906 Frekhaug
 Besøksadr: Havnevegen 41 A
 5918 Frekhaug

Kontakt
 www.meland.kommune.no
 Telefon +47 56 17 10 00
 Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
 Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

"Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (PBL) § 20-2 løyve til bygging av terrasse på gnr. 23, bnr. 233 i samsvar med søknad motteke 06.05.2014.

Plassering som vist på kart stempla motteke og med følgjande toleransekrav:
I horisontalt plan + - 50 cm. I vertikalt plan + - 20 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova så langt det ikkje er gjeve unntak.

Saka er handsama og godkjend administrativt i medhald av delegert mynde.”

Kopi til:			
Dag Tore Anfinssen	Galtenesvegen	5918	FREKHAUG
	113		

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Gateparkering**
Lett 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

Sport

-  Frekhaugsmarka ballplass

4 min



Ballspill

0.3 km
-  Nordhordland folkehøgskule gymsal

20 min



Aktivitetshall

1.8 km
-  Max Fitness Frekhaug

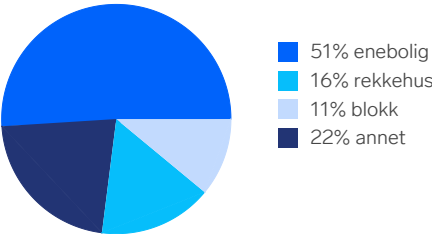
22 min


-  Studio Nor Knarvik

12 min



Boligmasse



«Stille, rolig og trygt»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Knarvik Senter

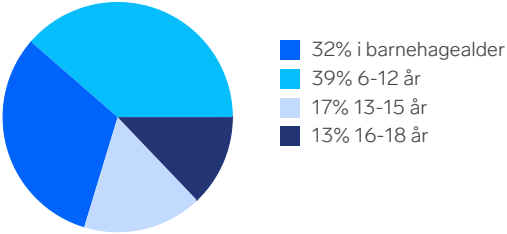
11 min


-  Vitusapotek Frekhaug

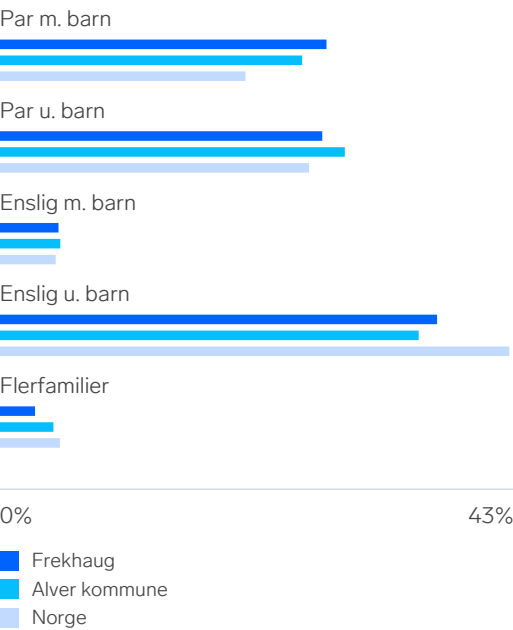
20 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

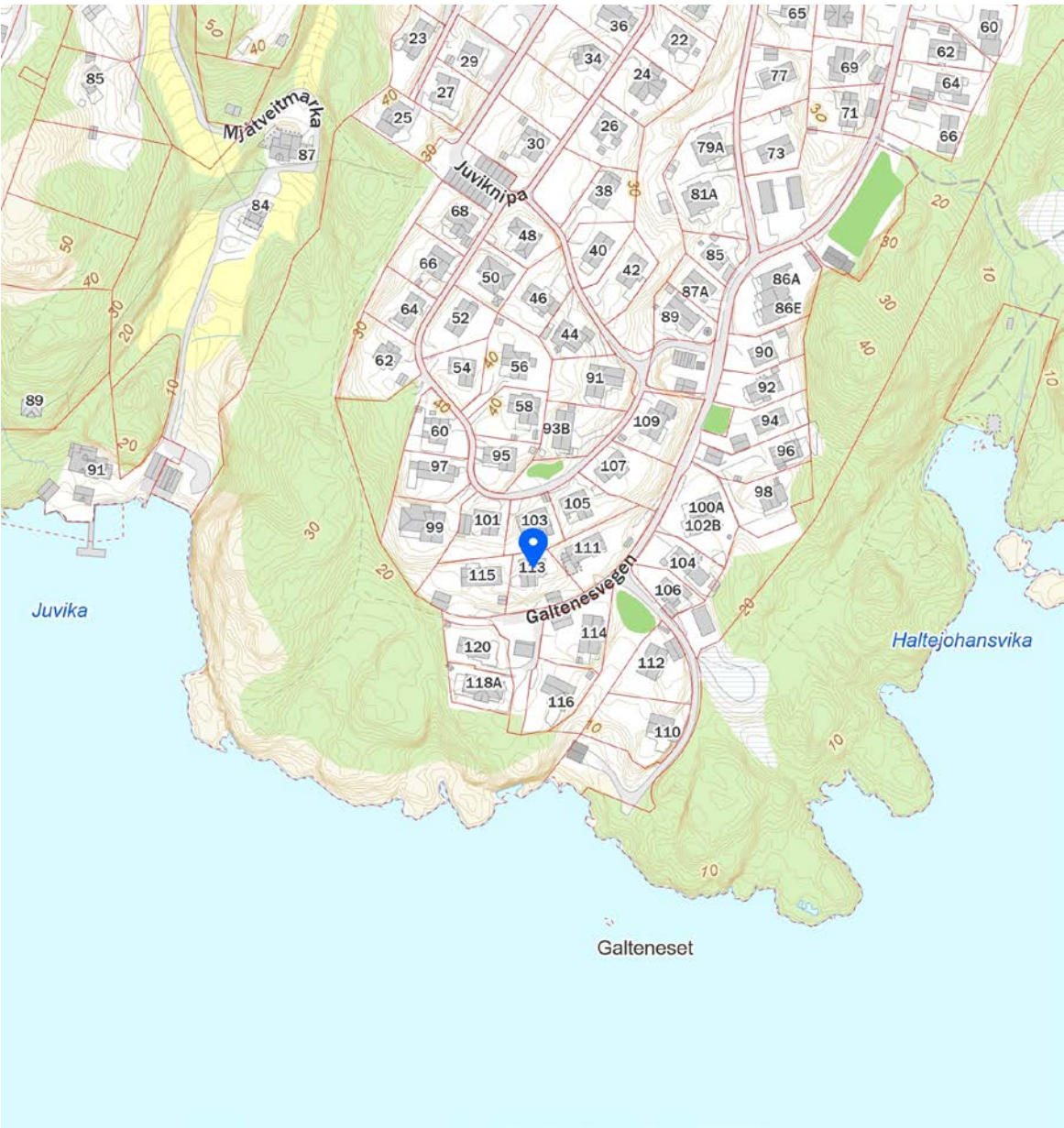
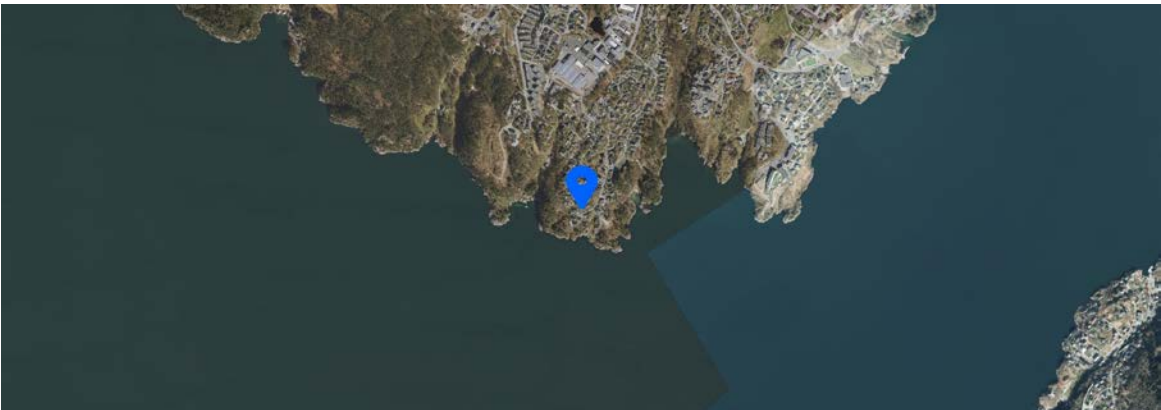


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

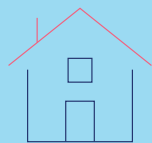
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


TRYKT I NORGE
NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING