



ÅDLANDSVEGEN 1020





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	35
Tekniske dokumenter	53

VELKOMMEN TIL

Ådlandsvegen 1020

ASK Eiendomsmegling ved Vilde Hugvik & Marcus Ullebø har gleden av å presentere Ådlandsvegen 1020!

Her bor du i trygge, rolige og barnevennlige omgivelser med nærhet til natur, gode solforhold og vakker utsikt. Eiendommen har flere fantastiske uteområder og en pent opparbeidet hage. Her ligger alt tilrettelagt for effektive hverdager, samtidig som man kan nyte ro og naturskjønne omgivelser.

Noen høydepunkter:

- Nytt yttertak 2021
- Ny peisovn 2021
- Installert varmepumpe 2021
- Solrike uteområder og flott utsikt
- God plass til flere biler på biloppstillingsplass
- Busstopp like utenfor døren



Vilde Hugvik

Eiendomsmeglerfullmektig

948 46 146

vilde@askeiendomsmegling.no



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

484 35 484

marcus@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Ådlandsvegen 1020

Prisantydning	3 190 000
Omkostninger	99 640
Totalpris	3 270 295
Bruksareal	171 m²
BRA-i	171 m²
Soverom	5
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1952
Tomt	531 m² eiet tomt













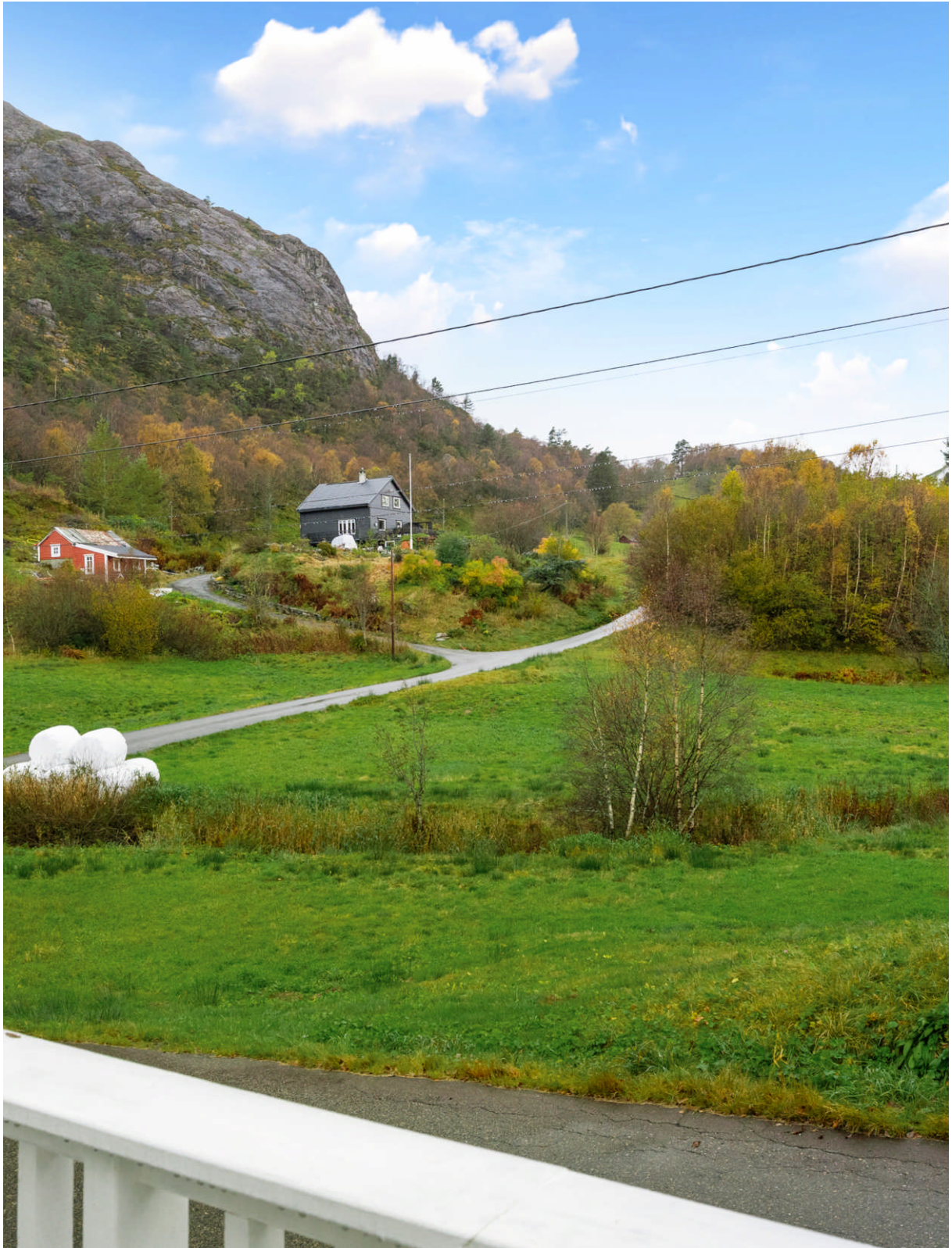










































EIENDOMMEN

Koselig og innholdsrik familiebolig i naturskjønne omgivelser | Nytt yttertak og peis 2021 | Gode parkeringsmuligheter

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 171,0 m²
- BRA-i: 171,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Enebolig som strekker seg over tre plan og har følgende innhold:
Hovedetasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
2.Etasje: Gang og fire soverom
Kjelleretasje: Soverom, vaskerom og to boder.

Standard

I rolige og naturskjønne omgivelser finner du Ådlandsvegen 1020 - en ideell familiebolig med flott utsikt og flere flotte uteområder. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste år og framstår meget velholdt.

Hjertelig velkommen inn!

Hovedetasje:

Entré/gang (15,72 m²):

Pent og luftig inngangsparti med god plass til å sette fra seg sko og yttertøy.

Stue (27,21 m²):

Stuen er stor og kan enkelt innredes inn i ulike soner med både sofa- og sittegruppe. Lyst fargevalg mot laminatgulv fra 2019. Store

vindusflater sørger for rikelig med lysinnslipp og skaper en god atmosfære i rommet. Stuen har både varmepumpe og peis som gode varmekilder på de kaldere vintermånedene, som bidrar til å holde strømkostnadene lave.

Kjøkken (14,46 m²):

Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning setter et sosialt preg på rommet og gjør det enkelt å være en sosial vert overfor gjester. Fra kjøkkenet er det utgang til altan. Kjøkkenet er tidløst med hvit innredning, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vask, stekeovn, kjøkkenventilator og oppvaskmaskin. Det er godt med skap- og benkeplass som sørger for rikelig med både arbeids- og oppbevaringsplass.

Soverom (12,06 m²):

Hovedsoverommet måler rett over 12 kvadratmeter og kan enkelt innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Fra soverommet er det utgang til solrik balkong. I helgene kan man nyte den herlig og fri utsikt sammen med morgenkaffen.

Bad (8,34 m²):

Badet er pent flislagt med elektriske varmekabler i gulv. Rommet inneholder toalett, servant og dusjhjørne.

Overetasje:

Opp i boligens overetasje finner man hele fire soverom, alle av hhv. god størrelse. Det er også stor og praktisk innvendig bod i overetasjen for ekstra oppbevaringsplass.

Underetasje:

Underetasjen har et stort rom som måler hele 14 m². Rommet er i dag innredet som soverom, men er ikke søkt godkjent til dette formålet. Fra rommet har man tilkomst til stor innvendig bod på 15,97 m². Fra boden har man tilkomst til stor terrasse og flott uteområde.

Praktisk separat vaskerom i underetasjen som passer perfekt for barnefamilien. Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og stort garderobereskap.

Alt i alt en meget innholdsrik enebolig med sine fem soverom, flere flotte uteområder og god plass til parkering.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. (Decra panner).

Renner og nedløp i plast.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sutaksbord. Deler av sutaksbord er skiftet ut.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har også malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025. Nye vinduer ble montert på badet i

2021.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Kodelås
Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.
Katteluke.

Altan på ca 13,23 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 0,94 meter.

Stor treplattning på ca 40 m² oppført i trekonstruksjoner.
Skiferterrasse på ca 56 m².
Rekkverk i plast.

Natursteins trapper med skifer i trinn.

Betongtrapp.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 15.10.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

byggningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:
TAKKONSTRUKSJON/LOFT (TG 3):
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Sutaksbord. Deler av sutaksbord er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen ligger tett mot sutaket og hindrer luftstrøm. Det er ikke luftespalte i utvendig kiste, kun noen få luft hull, og dette bør etableres.

Det er observert noen eldre fuktmerker/råte i sutaket på loftet, men det ble ikke registrert fukt ved befaringen. Muggsopp er observert på loftet. Det er også observert spor etter skadedyr på loftet.

Risikoen ved at hele eller deler av konstruksjonen er bygget inn og ikke er kontrollert, er at det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalte og forbedret ventilasjon i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftstrøm og redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Manglende lufting og tett isolasjon mot sutaket kan føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen, samt økt fare for mugg- og råteutvikling.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, spesielt der konstruksjonen ikke er kontrollert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UTVENDIGE TRAPPER (TG 3):

Natursteins trapper med skifer i trinn. Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er noe slitasje på betongtrappen.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket, og slitasje på betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fallulykker. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVEDIGE TRAPPER (TG 3):

Boligen har malt tretrapp. Takluke med nedfellbar stige til koffertloft. Kjeller trapp i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kjeller trapp er noe bratt og det mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Bratt trapp uten rekkverk og håndløper medfører økt fare for personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og hindre at personer kan falle gjennom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM - GENERELL (TG 3):
Plass for vaskemaskin i kjeller Støpt gulv. Delvis utforet trevegg og murvegger. Arbeider må ferdigstilles. Overflater må oppgraderes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må ferdigstilles og overflater oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk. Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

VINDUER (TG 2):

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har også malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025. Nye vinduer ble montert på badet i 2021. Det er ikke observert riper i glassene. Ingen synlige punkterte isolerglass, og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Årstall: 2016 | Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ett vindu i underetasjen er ikke pusset utvendig, og det er ikke montert sålebank.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør utføres utvendig pussing av vinduet og montering av sålebank for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på vindu og veggkonstruksjon. Manglende sålebank og puss kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

DØRER - 2 (TG 2):

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt. Kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Skade i terskel.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Terskelen bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og sikre god tetting mot fukt og trekk. Skade i terskelen kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

DØRER - 2 - 3 (TG 2):

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 2019 | Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert skjevheter i dørbladet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det bør utføres justering av dørbladet for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere skjevhet eller skade på karm og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på døren og problemer med tetthet mot vær og vind.

DØRER - 2 - 3 - 4 (TG 2):

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer. Katteluke.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER (TG 2):

Altan på ca 13,23 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 0,94 meter. Stor treplattung på ca 40 m² oppført i trekonstruksjoner. Skiferterrasse på ca 56 m². Rekkverk i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Skiferhellene er noe dårlig fuget.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Fugene mellom skiferhellene bør utbedres for å hindre vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til at skiferhellene løsner eller skades

over tid.

INNVENDIG > OVERFLATER (TG 2):

Innvendig er det gulv av laminat fra ca 2019. Veggene har trepanel, mdf panel Innvendige tak har mdf panel, ferdigplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Nedbøyning i himlingen i stuen. Bom i noen fliser samt riss i to fliser i hallen. Manglende fug i fliser i underetasjen, samt løse fliser og bom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Nedbøyning i himlingen i stuen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedres, for å unngå videre deformasjon eller skade på konstruksjonen.

Bom i noen fliser samt riss i to fliser i hallen bør følges opp, da dette kan føre til at flisene sprekker ytterligere eller løsner over tid. Manglende fug i fliser i underetasjen, samt løse fliser og bom, bør utbedres for å hindre fuktskader, ytterligere løse fliser og redusert levetid på gulvet.

RADON (TG 2):

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner

innendørs, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

PIPE OG ILDSTED (TG 2):

Boligen har mursteinspipe og Leca elementer på loft. Beslag på pipe over tak. Feieluke i kjeller Peisovn i stue , 2021. Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er eldre fuktmerker på pipen på loftet. Det er registrert rust på feieluken.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør gjennomføres utbedring av eldre fuktmerker på pipen på loftet, samt rust på feieluken. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av pipens tilstand, økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.

VÅTROM > BAD - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING (TG 2):

Veggene har fliser. Taket har mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Små hull i veggene etter tidligere innfesting. Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Hull i veggene bør tettes for å forhindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen. Utette rørgjennomføringer i servantskapet bør utbedres for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader.

VÅTROM > BAD - OVERFLATER GULV (TG 2):

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert. Fuger bør etterses. Det er ikke utført kontroll for bom i alle fliser, kun stikkprøver. Det kan derfor være bom i fliser som ikke er kontrollert, for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder eller annet fastmontert utstyr. Det anbefales å foreta en grundigere kontroll dersom det er mistanke om bom. Dørliste går helt ned til gulvflis.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må rengjøres. Fuger bør etterses og eventuelt rengjøres eller utbedres for å fjerne svertesopp, da dette kan påvirke det estetiske uttrykket. Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom, spesielt under fastmontert utstyr, for å unngå risiko for løse fliser og følgeskader. Dørliste som går helt ned til gulvflis bør vurderes justert for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader.

VÅTROM > BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT (TG 2):

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Påfoting på eldre sluk ikke klemring.

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.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å

sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

KJELLER > VASKEROM - TILGJENGELIGE KONSTRUKSJONER VÅTROM (TG 2):

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er åpne konstruksjoner på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Overflater er ikke ferdigstilt. Det er synlige yttermurer og ubehandlet betong på gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Nærmere undersøkelse av mulig fukt bør utføres ved oppgradering av overflater, for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader og redusere risikoen for fremtidige skader på konstruksjonen. Uferdige overflater og eksponert betong kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skade på bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN > OVERFLATER OG INNREDNING (TG 2):

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang, og det er registrert bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende

funksjon og estetikk. Videre bruk av slitt innredning kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader, som fukt eller skader på overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER - VANNLEDNINGER (TG 2):

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er lagt frem plast rør til fremtidig fornyelse av vannrør. (antatt).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er observert en liten lekkasje på vannrøret til berederen.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Lekkasje på vannrøret til berederen bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og ytterligere forringelse av rørsystemet. Anlegget kan trenge fornyelse av rør innen noen år.

AVLØPSRØR (TG 2):

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer

seg.

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på kort varsel.

VARMTVANNSTANK (TG 2):

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Varmtvannstanken er over 20 år, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker kan få plutselige skader og lekkasjer som kan føre til vannskader.

ELEKTRISK ANLEGG (TG 2):

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El. anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang Eier har lagt inn to nye kurser i sikringsskap for å kunne bruke jacuzzi ute. Byttet ut termostat på bad og i kjeller da de ble ødelagt av et lynnedslag i 2024 Montert dekklys i terrassen, utenfor inngangsdør og siden av huset.

TOMTEFORHOLD > FUKTSIKRING OG DRENERING (TG 2):

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Dreneringen er fra 1952. Drenering, trapp fra balkong ned til hage er nylig utført av eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER (TG 2):
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er salt utslipp og eldre fukt merker på mur.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør utføres lokal utbedring av grunnmuren, samt vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel forbedret drenering eller overflatebehandling. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av murverket og mulig innemiljøproblem.

FORSTØTNINGSMUR (TG 2):
Forstøtningsmurer er av naturstein og blokkstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er betydelig skjevhet i muren ved leveggen i tre, noe som kan indikerer utglidning. Tg 3 på skjev mur.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Det bør gjennomføres tiltak for å rette opp eller stabilisere muren ved leveggen i tre, for å hindre videre utglidning og redusere risikoen for konstruksjonsskader eller sammenbrudd.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER (TG 2):

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert.

Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

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.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Villa/husforsikring:

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr: 40047780

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

Beskrivelse: Lekkasje/råte på bad. Lekkasje er tettet, yttertak byttet i 2021. Nye vinduer på bad og ordnet drenering ute.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lunde 3bygg AS har skiftet yttertak. Min far som er forskalingssnekker i NCC har skiftet ut vinduer og ordnet drenering ute.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje i det gamle yttertaket over

bad. Nytt tak i 2021.

- Kjenner du til om det er/har vært problemet med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Gammel smijernsovn er skiftet ut med ny ovn i 2021.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Litt skjeve gulv i 2. etg grunnet det gamle taket. Taket er rettet opp da yttertaket ble skiftet ut.

- Kjenner du til om der/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja.
Beskrivelse: Litt råteskade på bad tidligere. Har byttet vinduer til nye med lufteventil, ny lufteventil i dusj og montert automatisk vifte. Har montert musebånd rundt hele huset da vi hadde rotter i hus da jeg kjøpte huset. Hadde skadedyrfirma. Har ikke hatt noen skadedyr den tid jeg har bodd her siden.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Har lagt inn to nye kurser i sikringsskap for å kunne bruke jacuzzi ute. Byttet ut termostat på bad og i kjeller da de ble ødelagt av et lynnedslag i 2024. Arbeid utført av Kg elektro AS.

- 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)? Svar: Ja.
Beskrivelse: Drenering, trapp fra balkong ned til hage. Gjerde rundt huset. Montert dekklys i

terrassen, utenfor inngangsdør og siden av huset. Satt opp lettvegg og laget et ekstra soverom i 2. etg.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.
Beskrivelse: Byttet tak, montert varmepumpe. Bygget murtrapp, gjerde, malt huset, drenering. Arbeid utført av Lunde 3bygg AS, Scandic markiser AS.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Gul G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

531,80 m² eiet tomt.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I et rolig og veletablert nabolag finner du Ådlandsvegen 1020. Boligen har en flott beliggenhet med nærhet til natur, samtidig tilbaketrukket. Her er man skjermet for trafikkstøy og kan nyte flotte omgivelser like utenfor døren.

Ukeshandelen kan du ta på Rema 1000 eller Coop Extra Frekhaug. Dersom du har behov for et bredere servicetilbud kan du ta turen til Amfi Knarvik som ligger en 20 minutters kjøretur unna boligen med bil. Her finner du blant annet apotek, blomsterbutikk, frisør, vinmonopol, ulike spisesteder, treningssenter og en rekke helsetjenester. I helgene kan du ta turen til Åsane som ligger i overkant av 20 minutter fra boligen med bil. Sjekk ut Horisont og Åsane senter som begge byr på et rikt utvalg butikker, ulike spisesteder og helsetjenester.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er godt med nærmeste busstopp kun en to minutters spasertur fra boligen. Her tar du deg enkelt videre til Åsane eller Bergen sentrum.

Området egner seg svært godt for barnefamilien

da det er barnehage, skole og lekeplasser i nærområdet. Fra boligen er det få minutter med bil til bl.a. Espira Marthahaugen, Marihøna og Blåklukka barnehage. Dette gjelder også Grasdalskole (1-7 kl.) For de med eldre barn ligger Meland, Danielsen og Knarvik ungdomsskole også innen nærhet.

For den treningsglade ligger Max Fitness Frekhaug eller Studio Nor Knarvik som nærmeste alternativ. For de yngre ligger Odland ballbane kun en tre minutters gåtur fra boligen, et populært møtested for de yngste. Ellers finnes det flere flotte turmuligheter i området.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løseøre. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 14 304 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Vanngjebyr - Abonnementsgebyr 1360,- |

Årsgebyr: 6990,-

Feiegebyr hus 534,- (eksl. moms)

Renovasjonsgebyr: 5400,- per år

Årlig gebyr for tømning hvert 2. år, tank inntil 4,5 m³: 1380,- per år

Eiendom betaler tilsynsgebyr separate
avløpsanlegg kr. 289,- (eksl. moms)

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 809 425,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 237 698,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 79 750,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 289 640,-. Det tas forbehold om endringer i

offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 29.10.75.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver for boligens overetasje. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Underetasje:

- Soverom i underetasjen ble byggemeldt som hall.

Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjenning er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos

megler.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF.

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel:

Nasjonal arealplanid: 4631_125620190001

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er ikke tilkoblet avløp.

Eiendommen har septiktank.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 477, tgl. 08.02.1952 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannrett

Dnr. 477, tgl. 08.02.1952 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om gjerde

Dnr. 1959, tgl. 10.03.1988 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannrett

Dnr. 1173, tgl. 11.02.2002 - Bestemmelse om vannledn.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Ådlandsvegen 1020

336/16/0/0 i Alver

Type bolig: Enebolig

Selger

Carina Trine Berntsen

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00222

Ansvarlig megler: Marcus Ullebø

+47 48 43 54 84

marcus@askeiendomsmegling.no

Marcus Ullebø

+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via
Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.
Interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert
om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være
avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med
vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Megler har kontrollert eiendommens grenser og
gjør oppmerksom på at deler av huset er bygget
inn på naboens eiendom. Det foreligger p.t. ingen
innsigelser på dette fra naboens side, og kart viser
at dette har vært tilfelle i flere tiår. Likevel gjør
megler oppmerksom på at det ikke foreligger en
skriftlig avtale rundt plasseringen, og at
kommunen/naboen i ytterste konsekvens kan
kreve flytting av bygningsmassen slik at den
samsvarer med oppmålte eiendomsgrenser. Kjøper
overtar risikoen for dette.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det
offentlige og eventuelle
forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å
tegne boligkjøperforsikring via Söderberg &
Partners. Et produktark med informasjon om
boligkjøperforsikringen ligger vedlagt
salgsoppgaven. Du kan også lese mer på
<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes

ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste

annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for

avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglervederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 39 480 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 21 990,00
Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 900,00
Visninger/overtakelse: 3 490,00
Kommunale opplysninger Alver: 8 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Ådlandsvegen 1020

NOTATER

NOTATER

Nabolagsprofil

Ådlandsvegen 1020

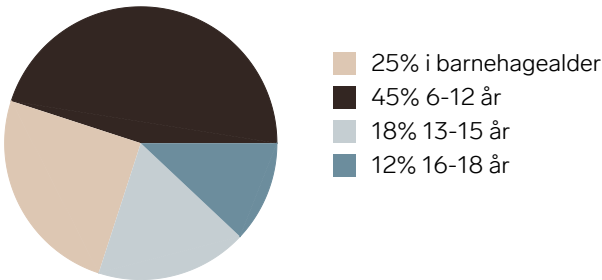
Offentlig transport

🚶 Ådland snuplass Linje 313	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Flatøy terminal Linje 300, 300E, 340, 344, 346	14 min 🚏 10.9 km
🚢 Frekhaug båtkai Linje 390	16 min 🚢 12 km
🚢 Knarvik båtkai Linje 390	18 min 🚢 14.5 km
✈ Bergen Flesland	53 min 🚗

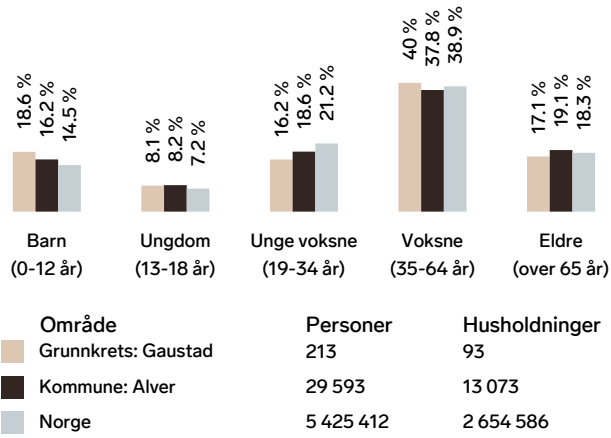
Skoler

Grasdal skule (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	9 min 🚶 7.2 km
Meland ungdomsskule (8-10 kl.) 167 elever, 12 klasser	15 min 🚶 11.9 km
Danielsen ungdomsskule Frekhaug (8-10... 179 elever, 12 klasser	17 min 🚶 12.7 km
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.) 391 elever, 1 klasse	18 min 🚶 14.3 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	17 min 🚶 13.9 km
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane 950 elever	18 min 🚶 13.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

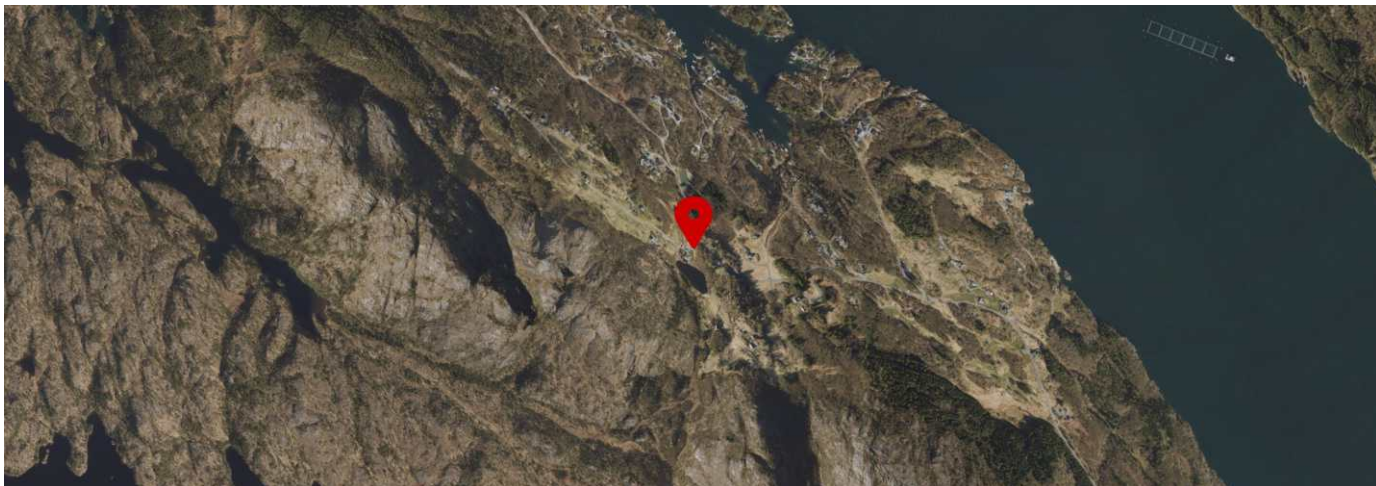
Espira Marthahaugen barnehage (0-5 år) 68 barn	9 min 🚶 7.1 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 33 barn	15 min 🚶 11.7 km
Blåklukka barnehage (0-5 år) 77 barn	14 min 🚶 12.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Frekhaug PostNord	14 min 🚶 11.4 km
Coop Extra Frekhaug	14 min 🚶

Sport

🏀 Odland ballbane Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏊 Max Fitness Frekhaug	14 min 🚶
🏊 Studio Nor Knarvik	19 min 🚶



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ådlandsvegen 1020, 5919 FREKHAUG

 ALVER kommune

 gnr. 336, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 18384-202060

Referansenummer: UR6692

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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.

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



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, annek, 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 lovighet (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

Enebolig som er oppført i 1952 i h.h.t. Eiendomsdata.

Boligen har vanlig standard

Før øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. (Decra panner) Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i plast.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sutaksbord. Deler av sutaksbord er skiftet ut.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har også malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025.

Nye vinduer ble montert på badet i 2021.

Det er ikke observert riper i glassene.

Ingen synlige punkterte isolerglass, og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Kodelås

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Katteluke.

Altan på ca 13,23 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 0,94 meter

Stor treplatting på ca 40 m² oppført i trekonstruksjoner

Skiferterrasse på ca 56 m². Rekkverk i plast. Rom under terrasse ikke besiktiget

Natursteins trapper med skifer i trinn.

Betongtrapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra ca 2019.

Veggene har trepanel, MDF panel

Innvendige tak har MDF panel, ferdigplater,

Boligen har etasjeskille i trekonstruksjoner

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en

62

lengde på ca 2 m.

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

Boligen har mursteinspipe og Leca elementer på loft

Beslag på pipe over tak. Feieluke i kjeller

Peisovn i stue, 2021.

Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å

påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Kjeller del trenger ferdigstilling/oppgradering.

Boligen har malt tretrapp.

Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Kjeller trapp i malt utførelse

Formpressede hvite fyllingsdører

Dør med glassfelt.

Normal slitasje på dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket har MDF panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Vaskerom

Plass for vaskemaskin i kjeller

Støpt gulv. Delvis utforet trevegg og murvegg. Arbeider må ferdigstilles.

Overflater må oppgraderes.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er åpne konstruksjoner på yttervegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er lagt frem plast rør til fremtidig fornyelse av vannrør. (antatt)

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Kjeller.

El. anlegg med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap er plassert i gang

Eier har lagt inn to nye kurser i sikringsskap for å kunne bruke jacuzzi ute. Byttet ut termostat på bad og i kjeller da de ble ødelagt av et lynnedslag i 2024
Montert dekklys i terrassen, utenfor inngangsdør og siden av huset.
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.
Røykvarslere og pulverapparat er registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1952.

Drenering, trapp fra balkong ned til hage er nylig utført av eier.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong som er pusset
Forstøtningsmurer er av naturstein og blokkstein.
Terreng er flatt ved bygningen
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

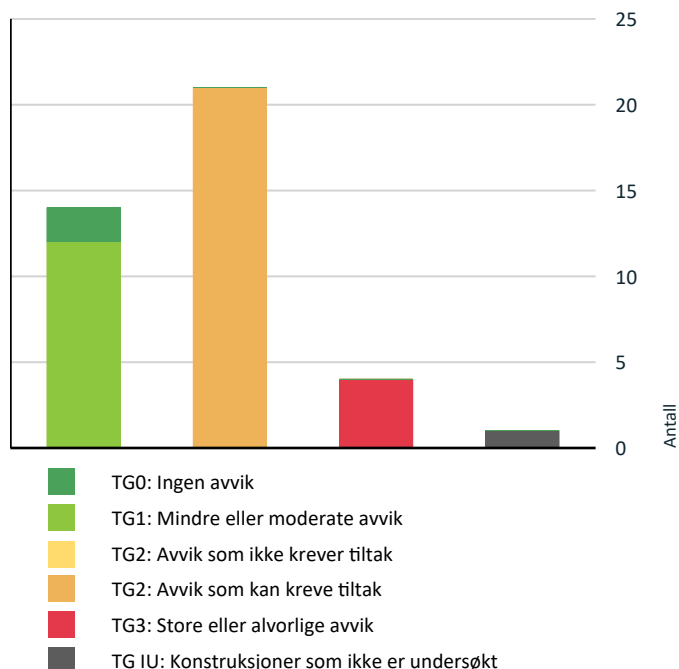
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke sett

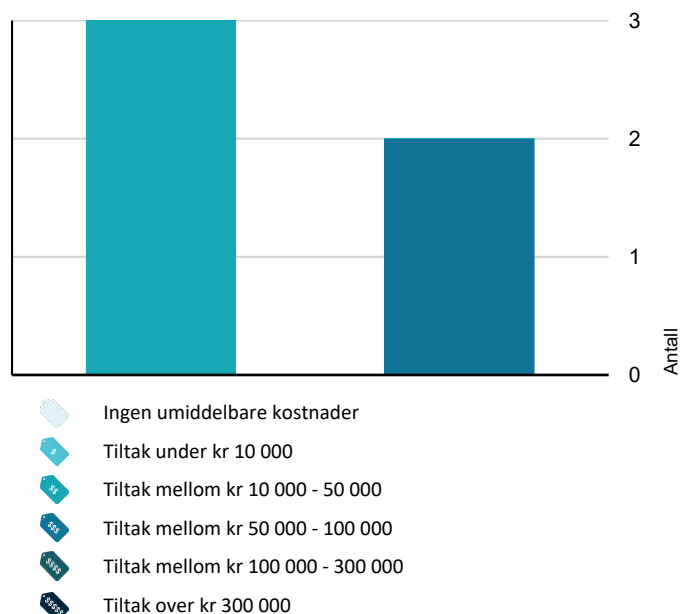
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boenheten er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. (Decra panner) Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

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

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sutaksbord. Deler avb sutaksbord er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Isolasjonen ligger tett mot sutaket og hindrer luftstrøm. Det er ikke luftespalte i utvendig kiste, kun noen få lufter hull, og dette bør etableres.

Det er observert noen eldre fuktmerker/råte i sutaket på loftet, men det ble ikke registrert fukt ved befaringen.

Muggsopp er observert på loftet.

Det er også observert spor etter skadedyr på loftet.

Risikoen ved at hele eller deler av konstruksjonen er bygget inn og ikke er kontrollert, er at det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalte og forbedret ventilasjon i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftstrøm og redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Manglende lufting og tett isolasjon mot sutaket kan føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen, samt økt fare for mugg- og råteutvikling.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, spesielt der konstruksjonen ikke er kontrollert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har også malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025.

Nye vinduer ble montert på badet i 2021.

Det er ikke observert riper i glassene.

Ingen synlige punkterte isolerglass, og eier har ikke opplyst om punkterte glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett vindu i underetasjen er ikke pusset utvendig, og det er ikke montert sålebank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utvendig pussing av vinduet og montering av sålebank for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på vindu og veggkonstruksjon. Manglende sålebank og puss kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

! TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
Kodelås

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskelen bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skader og sikre god tetting mot fukt og trekk. Skade i terskelen kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 2 Dører - 2 - 3

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Årstill: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av dørbladet for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere skjevhet eller skade på karm og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på døren og problemer med tetthet mot vær og vind.

TG 2 Dører - 2 - 3 - 4

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.
Katteluke.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca 13,23 m² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.
Høyde på rekkverk 0,94 meter

Stor treplattung på ca 40 m² oppført i trekonstruksjoner

Skiferterrasse på ca 56 m². Rekkverk i plast

Vurdering av avvik:

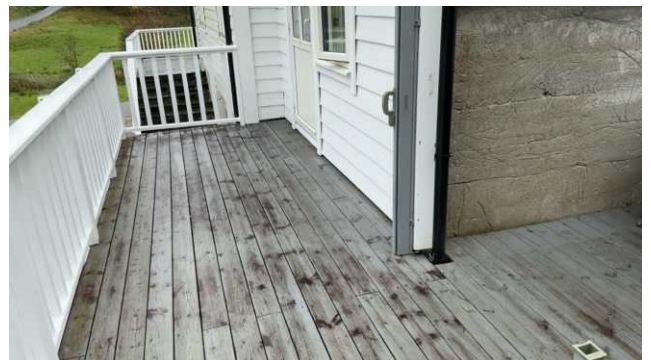
- Det er avvik:

Skiferhellene er noe dårlig fuget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene mellom skiferhellene bør utbedres for å hindre vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til at skiferhellene løsner eller skades over tid.



TG 3 Utvendige trapper

Natursteins trapper med skifer i trinn.
Betongtrapp

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er noe slitasje på betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket, og slitasje på betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat fra ca 2019.

Veggene har trepanel, mdf panel

Innvendige tak har mdf panel, ferdigplater,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedbøyning i himlingen i stuen.

Bom i noen fliser samt riss i to fliser i hallen.

Manglende fug i fliser i underetasjen, samt løse fliser og bom.

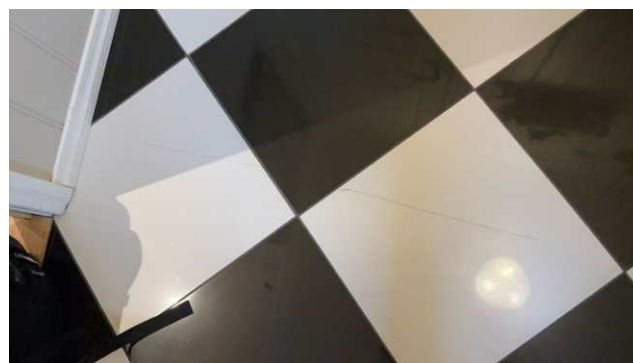
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedbøyning i himlingen i stuen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedres, for å unngå videre deformasjon eller skade på konstruksjonen.

Bom i noen fliser samt riss i to fliser i hallen bør følges opp, da dette kan føre til at flisene sprekker ytterligere eller løsner over tid.

Manglende fug i fliser i underetasjen, samt løse fliser og bom, bør utbedres for å hindre fuktskader, ytterligere løse fliser og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trekonstruksjoner

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan medføre helse- og livsrisiko for beboere.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og Leca elementer på loft
Beslag på pipe over tak. Feieluke i kjeller
Peisovn i stue, 2021.
Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre fuktmerker på pipen på loftet.

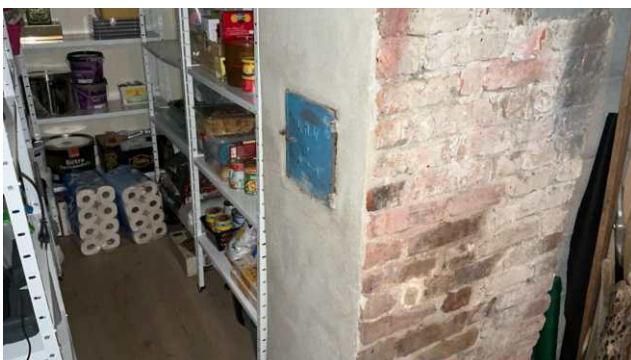
Det er registrert rust på feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres utbedring av eldre fuktmerker på pipen på loftet, samt rust på feieluken.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av pipens tilstand, økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.
Kjeller del trenger ferdigstilte/oppgradering.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Takluke med nedfellbar stige til koffertloft.

Kjeller trapp i malt utførelse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjeller trapp er noe bratt og det mangler rekkverk og håndløper

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Bratt trapp uten rekkverk og håndløper medfører økt fare for personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og hindre at personer kan falle gjennom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører
Dør med glassfelt.
Normal slitasje på dører

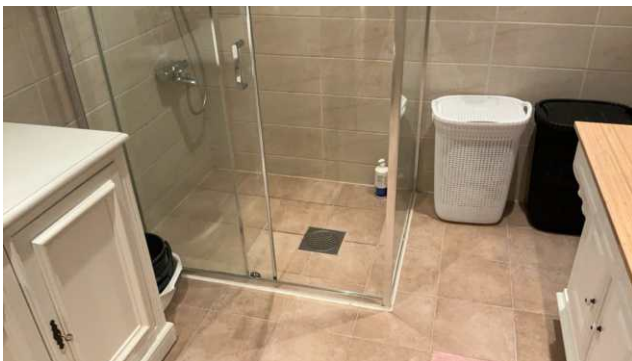
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små hull i veggene etter tidligere innfesting.

Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i veggene bør tettes for å forhindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen.

Utette rørgjennomføringer i servantskapet bør utbedres for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Fuger bør etterses.

Det er ikke utført kontroll for bom i alle fliser, kun stikkprøver. Det kan derfor være bom i fliser som ikke er kontrollert, for eksempel under dusjkabinett, badekar, vaskemaskin, bereder eller annet fastmontert utstyr.

Det anbefales å foreta en grundigere kontroll dersom det er mistanke om bom.

Dørliste går helt ned til gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Fuger bør etterses og eventuelt rengjøres eller utbedres for å fjerne svertesopp, da dette kan påvirke det estetiske uttrykket.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom, spesielt under fastmontert utstyr, for å unngå risiko for løse fliser og følgeskader.

Dørliste som går helt ned til gulvflis bør vurderes justert for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Påfoting på eldre sluk ikke klemring

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.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Plass for vaskemaskin i kjeller

Støpt gulv. Delvis utført trevegg og murvegger. Arbeider må ferdigstilles.

Overflater må oppgraderes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må ferdigstilles og overflater oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk.

Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er åpne konstruksjoner på yttervegg

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Overflater er ikke ferdigstilt. Det er synlige yttermurer og ubehandlet betong på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse av mulig fukt bør utføres ved oppgradering av overflater, for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader og redusere risikoen for fremtidige skader på konstruksjonen. Uferdige overflater og eksponert betong kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skade på bygget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang, og det er registrert bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Videre bruk av slitt innredning kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader, som fukt eller skader på overflater.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er lagt frem plast rør til fremtidig fornyelse av vannrør. (antatt)

Vurdering av avvik:

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

Det er observert en liten lekkasje på vannrøret til berederen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasje på vannrøret til berederen bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og ytterligere forringelse av rørsystemet.

Anlegget kan trenge fornyelse av rør innen noen år.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på kort varsel.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker kan få plutselige skader og lekkasjer som kan føre til vannskader.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El. anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap er plassert i gang

Eier har lagt inn to nye kurser i sikringsskap for å kunne bruke jacuzzi ute. Byttet ut termostatt på bad og i kjeller da de ble ødelagt av et lynnedslag i 2024
Montert dekklys i terrassen, utenfor inngangsdør og siden av huset.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. 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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter og lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Nei

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



 **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.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Røykvarslere og pulverapparat er registrert.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1952.

Drenering, trapp fra balkong ned til hage er nylig utført av eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong som er pusset

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er salt utslipp og eldre fukt merker på mur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør utføres lokal utbedring av grunnmuren, samt vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel forbedret drenering eller overflatebehandling.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader, forringelse av murverket og mulig innemiljøproblem.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av naturstein og blokkstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

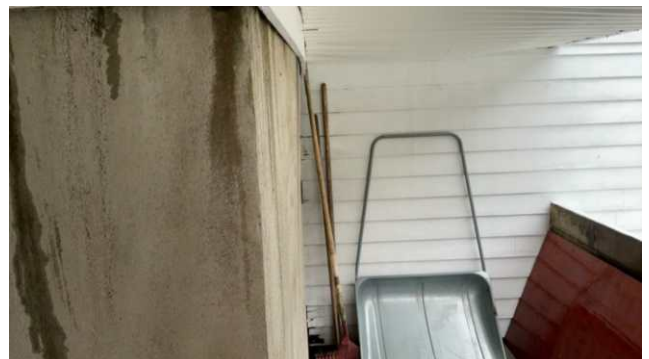
Det er betydelig skjevhet i muren ved leveggen i tre, noe som kan indikerer utglidning.

Tg 3 på skjev mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å rette opp eller stabilisere muren ved leveggen i tre, for å hindre videre utglidning og redusere risikoen for konstruksjonsskader eller sammenbrudd.



Skjevheter i mur



Riss i mur

TG 0 Terrengforhold

Terreng er flatt ved bygningen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør har ikke vært mulig å kontrollere, og utvendige rør er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst fra eier om problemer knyttet til vann og avløp utvendig.

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.

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

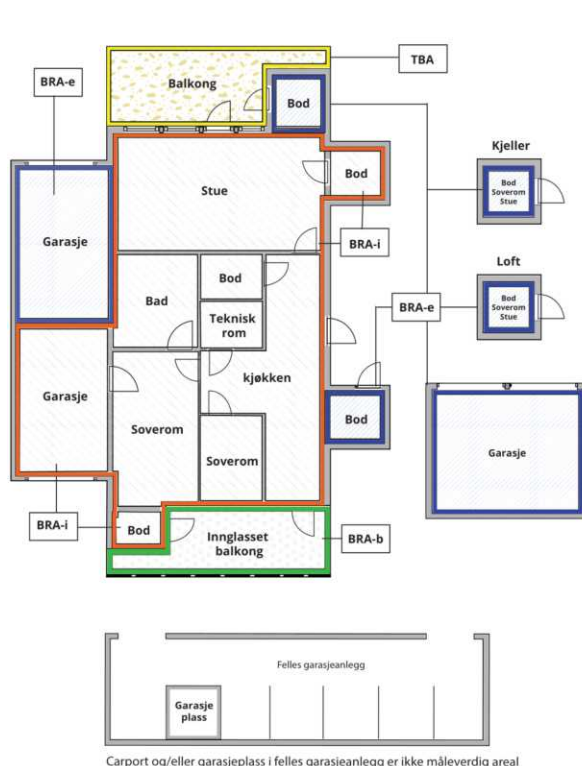
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	
Kjeller	45			45	
Loft	40			40	
SUM	171				
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, soverom		
Kjeller	Bod, bod 2, soverom, vaskerom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

1. etasje

Hall m/trapp 15,72 m², stue 27,21 m², kjøkken 14,46 m², soverom 12,06 m², bad 8,34 m²

Loft

Gang m², soverom m², soverom m², soverom m².

Kjeller

Gang 9 m², bod 15,97 m², bod 3,27 m², soverom 14 m²

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.

Takhøyde 2,19 meter i hoved plan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Satt opp lettvegg og laget et ekstra soverom i 2.etg

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Rune Løseth	Takstingenør
	Carina Trine Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	336	16		0	0 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Ådlandsvegen 1020

Hjemmelshaver

Berntsen Carina Trine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Ådland i slutten på veien. Sprette boligbebyggelse av småhus.

Bussforbindelse i hovedvei.

Fra eiendommen er det kun ca. 15 minutters kjøring til Frekhaug, ca 20 min kjøring til Knarvik og til Bergen kommer man til på ca. 40 minutter.

Det er rikelig med turmuligheter i nærliggende skogsområder.

Skole og barnehage finner man inne på Moldekleiv. Skoler, barnehager, butikker på Frekhaug. Flott tur terreng i område.

Boligen er oppført i 1952 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med skiferplattning, natursteinsmur, plen, gruset,

Mangler rekkverk på skiferplattning og trapp.

Bebyggelsen

Enebolig med grunnmur i betongpusset mur og yttervegger i isolert bindingsverk med liggende trekledning. Saltak oppført med sperrekonstruksjon og er tekket med betongstein.

Boligen går over 2 plan + kjeller.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.10.2025	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	23.10.2025	

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. Strakstiltak 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 TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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/personvernerklæring/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/UR6692>

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	
Ask Bergen	
Oppdragsnr.	
8-25-00222	

Selger 1 navn
Carina Trine Berntsen

Gateadresse	
Adlandsvegen 1020	
Poststed	Postnr
FREKHAUG	5919

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje/råte på bad. Lekkasje er tettet, yttertak byttet i 2021. Nye vinduer på bad og ordnet drenering ute.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lunde 3bygg as har skiftet yttertak. Min far som er forskalingssnekker i NCC as har skiftet ut vinduer og ordnet drenering ute.

Arbeid utført av

Lunde 3bygg as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i det gamle yttertaket over bad. Nytt tak i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel smijernsovn er skiftet ut med ny ovn i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skjeve gulv i 2.etg grunnet det gamle taket. Taket er rettet opp da yttertak ble skiftet ut.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt råteskade på bad tidligere. Har byttet vinduer til nye med lufteventil, ny lufteventil i dusj og montert automatisk vifte. Har montert musebånd rundt hele huset da vi hadde rotter i hus da jeg kjøpte huset. Hadde skadedyrfirma. Har ikke hatt noen skadedyr den tid jeg har bodd her siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har lagt inn to nye kurser i sikringsskap for å kunne bruke jacuzzi ute. Byttet ut termostat på bad og i kjeller da de ble ødelagt av et lynnedslag i 2024.

Arbeid utført av

Kg elektro as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering, trapp fra balkong ned til hage. Gjerde rundt huset. Montert dekklys i terrassen, utenfor inngangsdør og siden av huset. Satt opp lettvegg og laget et ekstra soverom i 2.etg.

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet tak, montert varmepumpe. Bygget murtrapp, gjerde, malt huset, drenering

Arbeid utført av

Lunde 3bygg as, Scandic markiser as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- 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

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Trine Berntsen	32703b3108201abf6ffaf5 0fca7e4065dc26a008	03.10.2025 17:55:33 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

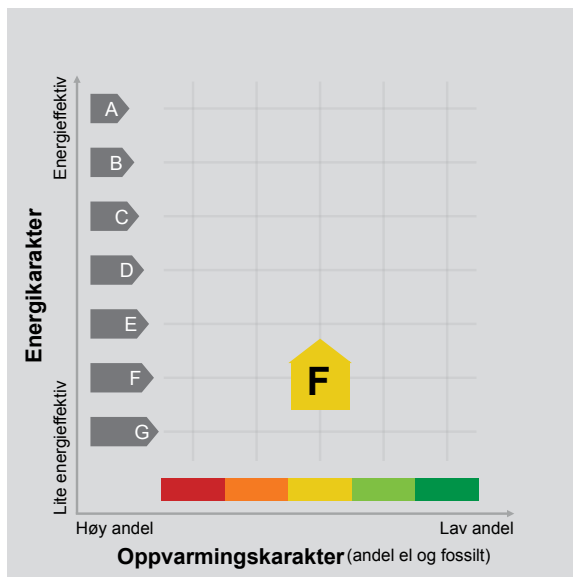
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ 88 For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Ådlandsvegen 1020
Postnummer	5919
Sted	FREKHAUG
Kommunenavn	Alver
Gårdsnummer	336
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	176027428
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176464
Dato	04.10.2025



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.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 336 **Bruksnr.:** 16**Adresse:** Ådlandsvegen 1020, 5919 FREKHAUG**Referanse:** 8-25-00222

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei
	LNF

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen:Ikke kjent

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Kommentar
KPA Meland 2015-2026, Aksomhetsområde for flaum

[ATTERHALD VED UTLVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.](#)

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

NOTATER

NOTATER

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 budforhøyelser, 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 MiniID.

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

Oppdragsnr: 8-25-00222

Adresse: Ådlandsvegen 1020, 5919 Frekhaug

Betegnelse: Gnr. 336, Bnr. 16, Alver kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 12.01.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no