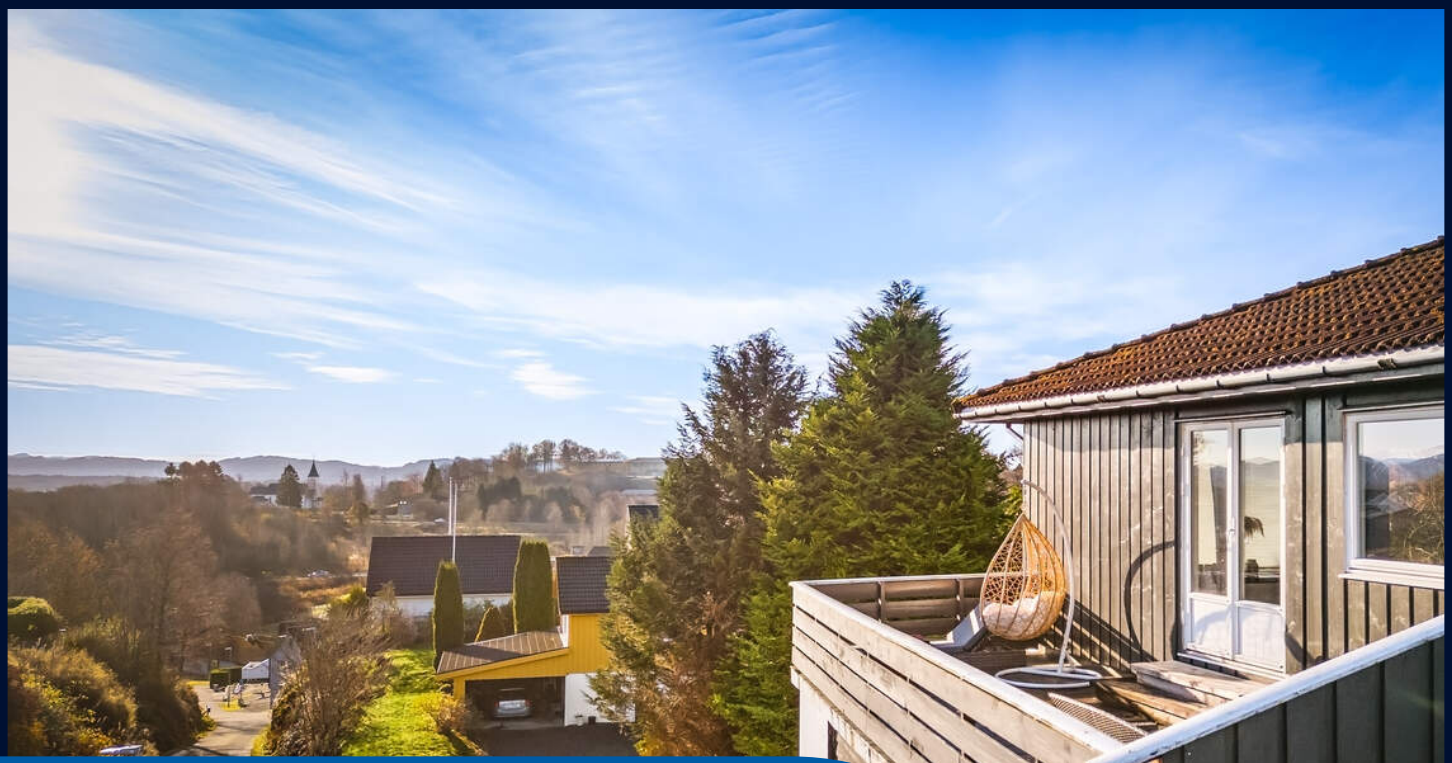




Velkommen til

Skrenten 5
5955 Lindås

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skrenten 5
5955 Lindås

Enebolig med hybel | Flott hage | Sentral beliggenhet | Flott utsikt | Gode solforhold

Velkommen til Skrenten 5. Enebolig med leilighet i underetasjen, flotte utearealer og gode solforhold.

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Lindås med flott utsikt og kort gangavstand til Lindås Senter, skoler og idrettsanlegg. Hovedetasjen har en lys stue med peis og utgang til altan, spiseplass med varmepumpe, kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Underetasjen rommer en separat leilighet med stue, kjøkken, soverom og bad, samt integrert garasje og rikelig med bodplass.

Høydepunkter: Kjellerleilighet med mulighet for leieinntekter
Store og solrike utearealer
Pent opparbeidet tomt på ca. 1,4 mål med stor hage
Flott utsikt og gode solforhold

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger*	kr	98 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340
BRA/BRA-I		232/192 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 488 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1975
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Træland Nilsen
Eiendomsmegler MNEF

901 47 444
stian.nilsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 890 000**
Omkostninger*	kr	**98 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 988 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 97 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 98 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 - 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 27 349 pr. år for 2026
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap (NGIR), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet. I beløpet ligger også en rabatt for hjemmekompostering på kr 564,- pr år.
Kommunen opplyser at det for bolig med hybel/sokkelleilighet tilkommer gebyr for vann og avløp for boenhet under 90 m².

Det er ikke eiendomsskatt i Alver kommune.

Registerbetegnelse
Gnr. 108, bnr. 178 i Alver kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 192 m2
BRA-e: 40 m2
BRA total: 232 m2

1. etasje
BRA-i: 111 m2.
BRA-e: 28 m2.
TBA: 105 m2.

-1. etasje
BRA-i: 81 m2.
BRA-e: 12 m2.
TBA: 48 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Garasjen er definert «garasje» og ikke «carport» grunnet 3 tette vegger, tak og portåpning beregnet for garasjeport.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje samt på gruset parkeringsareal og i innkjørsel på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen. Det er ikke montert garasjeport.

Tomt
Tomteareal er 1 488 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 1 488 m² opplyst av Alver kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grenselinjene er markert med en nøyaktighet på 31–200 cm i kommunens kartgrunnlag.

Tomten er skrånende og kupert med pent opparbeidede utearealer på flere nivåer, planert til flatt ved leiligheten i underetasjen. Uteområdene er opparbeidet med plenarealer, variert beplantning, prydbusker, hekkbeplantning og større trær. Terrengforskjeller er stedvis tatt opp med natursteinsmurer og beplantede skråninger. Tomten fremstår som skjermet med gode uteoppholdsarealer og utsyn mot omkringliggende boligområder og naturlandskap. Det er etablert asfaltert innkjørsel samt asfalterte, delvis støpte og gruslagte kjøre- og gangarealer.

Byggeår
1975

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:
Overetasje BRA-i: Entré, hall med trapp, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

Underetasje, hoveddel BRA-i: Gang/trapperom, toalettrom og bod.
Underetasje, hoveddel BRA-e: Bod 2 med utvendig tilkomst på 12,21 m².
Underetasje, leilighet BRA-i: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bod og bad/vaskerom.
Underetasje BRA-e: Integrert garasje på 23,81 m² og bod på 4,67 m² med tilkomst fra integrert garasje.
Altan på 28,43 m² over garasje med utgang fra stue, altan/terrasse på 36,83 m² med utgang fra soverom og utvendig tilkomst, samt terrasse ved hovedinngang på ca. 40 m². Terrasse ved leilighet i underetasje på ca. 48 m².

Det er ikke mottatt/fremlagt tegninger fra boligens opprinnelige oppføring. De fremlagte tegningene gjelder tilbygg fra 1993. Det ene rommet som i dag er innredet som soverom er ikke merket på bygningstegningene.

Standard
Enebolig over to plan oppført i 1975, beliggende på en romslig tomt på Lindås. Boligen har en innholdsrik planløsning fordelt over to etasjer med hoveddel i overetasjen og leilighet i underetasjen, samt store utearealer.

Entré:
Entréen i overetasjen har keramiske fliser på gulv og vegger med brystningspanel. Rommet har en integrert garderobenisje med opphengsmuligheter og skohylle, og leder direkte videre inn til hallen og trapperommet.

Stue:
Stuen har store vindusflater med vidstrakt utsyn mot nærområdet og klikklaminat på gulv. En plassbygget, åpen peis med pusset, hvitmalt overflate, brennkammer med ildfast foring og metallrist er etablert i rommet. Fra stuen er det direkte utgang via tofløyet terrassedør til en romslig altan over garasjen. Det er ukjent om altanen er godkjent av kommunen. Det står også en oljekamin i stuen, som ikke er i drift etter at tidligere oljetank ble fjernet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har en tilstøtende spiseplass med parkettgulv og montert Mitsubishi varmepumpe. Innredningen har hvite, profilerte fronter med over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap samt overskap med vitrinedører og glassfelt. Rommet har mørke benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri, samt mørke fliser på gulvet. Hvitevarene består av integrert stekeovn, nedfelt platetopp, ventilator under overskap, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøle- og fryseskap.

Bad:
Badet i overetasjen har mørke keramiske gulvfliser og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med heldekkende dobbelservant med ettgreps blandebatterier, underskap, tilhørende høyskap, stort veggmontert speil med overliggende belysning, gulvmontert toalett og badekar. I tillegg finnes en dusjsone med vendbare dusjdører i glass. Rommet har åpningsvindu med ornamentert glass og lufteventil, samt elektrisk avtrekk i himling.

Vaskerom:
Vaskerommet har egen dør med direkte utgang til terrassen ved hovedinngangen. Rommet er innredet med mørke keramiske fliser på gulv med sokkelfliser, hvitmalt stående smartpanel på veggene og to åpningsvinduer. Det er montert håndvask med underskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt naturlig ventilasjon i vegg.

Soverom:
Overetasjen rommer tre soverom med laminat på gulv. Hovedsoverommet har direkte utgang til en altan og terrasse via terrassedør, samt nedtrekkbar loftstige med tilkomst til kaldloft. Det andre soverommene har adkomst fra gang/hall.

Det tredje innredet rommet er i dag brukt som soverom. Rommet er ikke betegnet som soverom på bygningstegningene.

Gang og trapperom (underetasje):
Innvendig trapp fører ned til underetasjens gang. Rommene i underetasjen har et oppgraderingsbehov. Fra gangen er det adkomst til toalettrom og innvendig bod, samt en dør som forbinder hoveddelen med leiligheten.

Toalettrom:
Toalettrommet i underetasjen har klikklaminat på gulv, tapetserte platevegger og trepanel i himling. Rommet er utstyrt med håndvask med underskap, speilskap over vask og gulvmontert toalett, samt naturlig ventilasjon.

Stue (leilighet):
Leiligheten i underetasjen har egen entré og en stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har laminat på gulv, hvitmalt stående trepanel på veggene og vinduer med isolerglass fra 2013.

Kjøkken (leilighet):
Kjøkkenet i leiligheten har en mørk, profilert vinkelinnredning med børstede metallhåndtak, over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap samt overskap med vitrinedører og innvendige glasshyller. Det er laminerte benkeplater i marmorimitasjon med lys årestruktur, nedfelt rustfri oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri med høy tut. Hvitevarene er integrerte og omfatter stekeovn, mikrobølgeovn i høyskap, platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap samt ventilator under overskap.

Bad/vaskerom (leilighet):
Kombinert bad og vaskerom i leiligheten med keramiske fliser og gulvvarme, samt baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med håndvask med underskap, speil med belysning, gulvmontert toalett, dusjhjørne med vendbare dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling.

Soverom (leilighet):
Soverommet i leiligheten har laminat på gulv og adkomst fra entré/gang. Leiligheten har i tillegg en alkove.

Altaner og terrasser:
Boligen har flere uteplasser på ulike plan. Ved hovedinngangen ligger en terrasse med dekke av terrassebord og murt peis, med utgang fra vaskerommet. Fra stuen er det utgang til en altan over garasjen med dekke av steinheller, og fra hovedsoverommet er det utgang til en terrasse på baksiden. I tillegg har leiligheten i underetasjen en markterrasse med tredekke.

Overflater:
Gulv: Keramiske fliser i gang og på bad/vaskerom i overetasje, laminat/ belegg på kjøkken, laminat i stue og øvrige rom i overetasjen samt toalettrom, laminat i gang og på soverom i leilighet, laminat på øvrige gulv i leilighet, keramiske fliser på bad/vaskerom i leilighet, parkett på spiseplass og gulvbelegg på betonggulv i kjellerbod.
Vegger: Malte platevegger, stående trepanel, tapet og strie, hvitmalt smartpanel på vaskerom samt baderomsplater på våtrom.
Himling: Malte platehimlinger, smartpanel, trepanel og platekledde himlinger med tradisjonell belysning.

Lagring:
Boligen har bod i underetasjen (hoveddel) på ca. 7 m² med tilkomst fra gang/trapperom, ekstern bod i underetasjen på ca. 12 m² med utvendig tilkomst, bod i leiligheten på ca. 6 m², integrert uisolert garasje på ca. 23 m² med elbillader og tilknyttet bod under altan på ca. 4 m², samt kaldloft med tilkomst via nedtrekkbar loftstige på soverom i overetasjen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Fukt i/ på kjellervegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset. Det er registrert lokal råteskade i enden av vindskien ved takrennehjørnet. Mosegroe på takstein.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Takkonstruksjon/Loft | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at isolasjon, stedvis, er ført helt ut i raft.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning. Det er ikke montert insektsnetting i luftespalter, raft (takutstikk/ kiste). Det er registrert sporadiske råteskader, f.eks. hjørnebord som også tilstøter terrassegulvet. Liten klaring mot terrassebordene kan bidra til vedvarende fuktbelastning. Skadde bord bør skiftes, og bakenforliggende treverk kontrolleres ved åpning. Sørg for klaring mot terrassegulvet slik at treverket kan tørke.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Kondens/ punktering i flere vinduer. Sprekk i glass. Slark i håndtak.

- Ytterdører | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

- Ytterdører - 1 | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Ytterdør, hovedetasje og dør fra vaskerom tar i karm.

- Altan med utgang fra stue | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder/ slitasje. Sprukket/ knust keramisk flis.

- Altan med utgang fra soverom (og utvendig tilkomst) | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Terrasser og plattinger på terreng - 3 | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

- Utvendige trapper | Trappen fremstår uten synlig rekkverk/håndløper. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Overflater - gulv - 1 | Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

- Hoveddel, bodrom, kjeller (vegger himling) | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder og sprukket/ knust stein i peiskonstruksjonen, like ved peisåpningen. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Integrert garasje og bod | Det er registrert tydelige fuktmerker og saltutslag på murverk over boddør, i overgang mellom yttervegg og overliggende altankonstruksjon. Forholdet indikerer fuktinntrengning, mulig som følge av mangelfull tetting eller fuktsikring av overliggende altan. I tillegg er det registret saltutslag på andre vegger som også tilstøter terreng. Boddør tar i karm.

- Overetasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.

- Overetasje Bad - Overflater gulv | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Svakt fall til sluk.

- Overetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Overetasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.

- Overetasje Vaskerom - Overflater gulv | Svakt fall til sluk.

- Overetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det forelå ikke dokumentert utførelse på baderromsarbeider, ref. membran/ slukarbeider.

- Overetasje Vaskerom - Ventilasjon | Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

- Underetasje (leilighet) Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Underetasje (leilighet) Bad/vaskerom - Overflater gulv | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Underetasje (leilighet) Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder. Det foreligger ikke dokumentert utførelse på bad/ vaskeromsarbeider.

- Underetasje (leilighet) Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Underetasje (hoveddel) Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

- Underetasje (hoveddel) Toalettrom - Sanitærutstyr | Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

- Underetasje (hoveddel) Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | WC-rommet har naturlig ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

- Innvendige vannledninger - 1 | Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

- Varmtvannsbereder/tank - 1 | Montert lekkasjesikring/ varsling. Montert skjøteledning fra varmtvannstank og videre til støpsel i vegg. Det er registrert bruk av skjøteledninger i forbindelse med lekkasjesikring ved varmtvannsbereder.

- Fuktsikring og drenering | Dreneringen har oppnådd en alder hvor forventet normal brukstid er overskredet. Det må påregnes aldersrelatert svekkelse av dreneringens funksjon og utvendig fuktsikring. Eldre dreneringssystemer kan ha redusert kapasitet som følge av blant annet tilslamming, gjengroing og nedbrytning av materialer. Bygningen er oppført på skrånende tomt med terreng som stedvis ligger inn mot grunnmur. TG2 settes på bakgrunn av dreneringens høye alder og den økte risikoen for funksjonssvekkelse.

- Grunnmur og fundamenter | Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

- Terrengforhold | Terrengfall mot grunnmur.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper (89 cm).

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav (14 cm mellom opptrinn).

- Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet – den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen.

Diverse møbler og hvitevarer som er i utleieleiligheten kan overtas for et avtalt beløp etter nærmere avtale med selger. Nyere robotklipper, (moderne type uten avgrensningstråd) kan kjøpes av selger utenom.

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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og åpen beliggenhet i Kolåsfeltet på Lindås, et etablert boligområde som i hovedsak består av eneboliger. Boligen ligger fint til i terrenget med flott utsyn over omkringliggende boligområder og naturlandskap. Fra boligen er det gangavstand til Lindås Nærsenter, som fungerer som det naturlige handels- og servicesenteret i bygda. Her finner du blant annet dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, apotek, lege og tannlegesenter, samt frisør.

Lindås barneskule, Lindås ungdomsskule og Solhaugen barnehage ligger alle i gangavstand fra boligen, slik at både skole- og barnehageveien enkelt kan gjøres unna til fots. Like ved skolene finner du Lindås idrettspark og Lindåshallen, som danner et aktivt samlingspunkt med fotballbaner, sandvolleyballbane og flerbrukshall for idrettslaget og nærmiljøet. Nede ved nærsenteret er det i tillegg etablert treningssenter med MOVA.

Nærmiljøet byr på flotte turområder både til fots og til vanns. De lune osene i Lindåsosane danner et særpreget og skjermet fjordsystem som er ypperlig for padling med kajakk og kano. Tar du turen ut til Kvalvågnes friluftsområde, finner du opparbeidede turstier mot Straumsneset samt svaberg og tilrettelagte badeplasser ved sjøen. En kort kjøretur unna ligger også de historiske sjøslusene i Lindås samt Lyngheisenteret på Lygra, med turstier gjennom det åpne kystlyngheilandskapet.

Bussholdeplassen ved Kolås kryss ligger en kort gåtur fra boligen, med bussforbindelser i retning Knarvik. Beliggenheten gir god rekkevidde til arbeidsplasser og servicetilbud i distriktet: Turen til industriområdet på Mongstad tar rundt ti minutter med bil, mens regionsenteret Knarvik med Amfi Knarvik nås på rundt 25 minutter med bil. Kjøreturen inn til Bergen sentrum tar rundt tre kvarter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur og fundamenteringskonstruksjoner i betong og leca, samt gulv mot grunn i betongdekke. Veggkonstruksjonen har stående trekledning. Det er etasjeskille i betong og trebjelkelag mellom etasjene. Takkonstruksjonen er valmet med W-takstoler og undertaksplater, og yttertaket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver ifølge opplysninger fra Alver kommune.

Det foreligger svar i samband med melding om mindre byggearbeid datert 06.08.1993 for tilbygg til bolig/fasadeendring (11 m² mot nordvest). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det er ikke fremlagt byggetegninger fra boligens opprinnelige oppføring i mottatt dokumentasjon; de foreliggende tegningene knytter seg til byggesak for tilbygg fra 1993. Det er avvik mellom disse byggetegningene og dagens situasjon, herunder integrert garasje og bod med overliggende altan (ca. 28 m²), altan/terrasse på ca. 37 m² med utgang fra soverom, samt etablering av terrassedører. Byggeår for garasjen og altanene er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse konstruksjonene eller fasadeendringene er byggemeldt eller godkjent i mottatt dokumentasjon, og slike tiltak er normalt søknadspliktige.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent de nevnte tiltakene (integrert garasje, altaner og fasadeendringer) nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. Det samme gjelder om det fra selger leveres med møbler/gjenstander som kjøper får eller betaler for, ref. robotklipper/inventar i utleie.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Varmepumpe montert i spisestue i hovedetasjen og åpen peis i stuen. Gulvvarme på bad/vaskerom i underetasjen. I stuen er det i tillegg en oljekamin som ikke er i drift; tidligere tilhørende oljetank er fjernet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 03.11.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Eiendommen er en selveiet enebolig. I matrikkelen er eiendommen registrert med to boenheter (bruksenhetsnummer H0101 og U0101).

I boligens underetasje er det innredet en leilighet bestående av entré/gang, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom, bad/vaskerom og bod. Det er intern dørforbindelse mellom hoveddelen og leiligheten. Det foreligger ikke originale byggetegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiv.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bustad. Gjeldende plan er reguleringsplan for Kolås II, vedtatt 21.01.1975 med senere endring 04.02.1987. Kommunen opplyser at reguleringsplanen er foreslått opphevet.

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser § 10 er det ikke tillatt å sette opp gjerde i tomtegrense og mot vei. Tomtene kan innhegnes med busk- og hekkplanting samt kantstein. I området mellom vei og frisiktlinje skal beplantning ikke være høyere enn 1 meter.

Kommuneplanens arealdel for Alver kommune er under utarbeiding. Dersom forslaget om å oppheve reguleringsplanen for Kolås II blir vedtatt, vil kommuneplanens arealdel gjelde for eiendommen.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 036 685 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 146 740 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Liam Ahmad Alshekh
Ann Mariecris Lee Valdez

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4631/108/178:
07.04.1975 - Dokumentnr: 1789 - Vilkår i kjøpekontrakt

18.05.1981 - Dokumentnr: 3450 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr: 4631 Gnr: 108 Bnr: 230
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Dokumentnr: 904795 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 4631 Gnr: 108 Bnr: 161

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,40% av salgssum
Ekstra kostnad pr. eventuell tinglyst utleggsforretning kr. 2.000,- ved bruk., kr 0,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Salgsoppgave, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Utsettelse av betaling, kr 1 500,-
Visningshonorar per visning, kr 2 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 500,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra Alver Kommune, kr 6 267,-
Interiørveiledning inkludert om ønskelig, kr 0,-
Totalt, kr 123 872,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bergenhus Takst og Byggteknikk AS den 02.11.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd 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. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Stian Træland Nilsen
Eiendomsmegler
Telefon: 901 47 444
E-post: stian.nilsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90
5116 ULSET
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










































NordicRun X9


RUNNING



































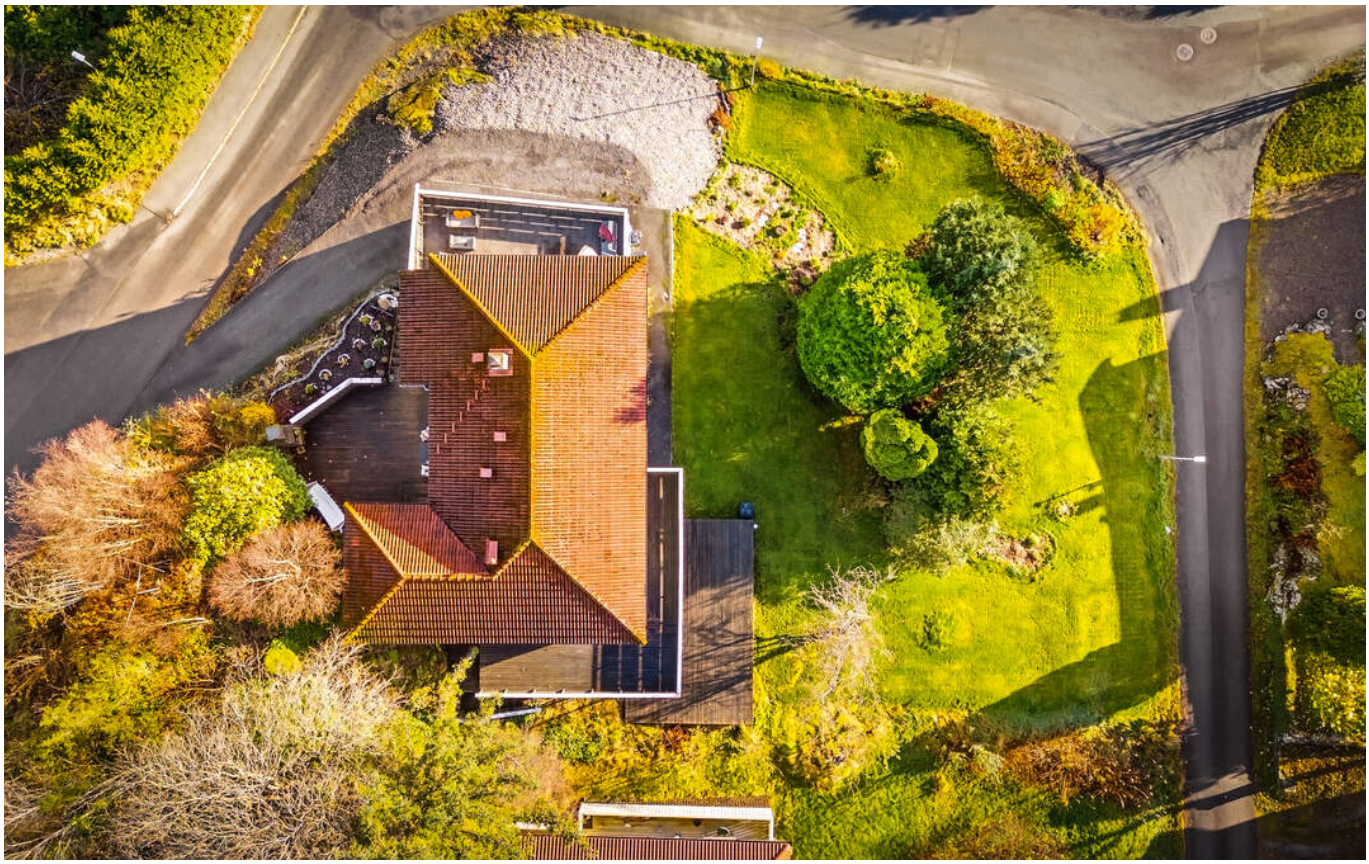














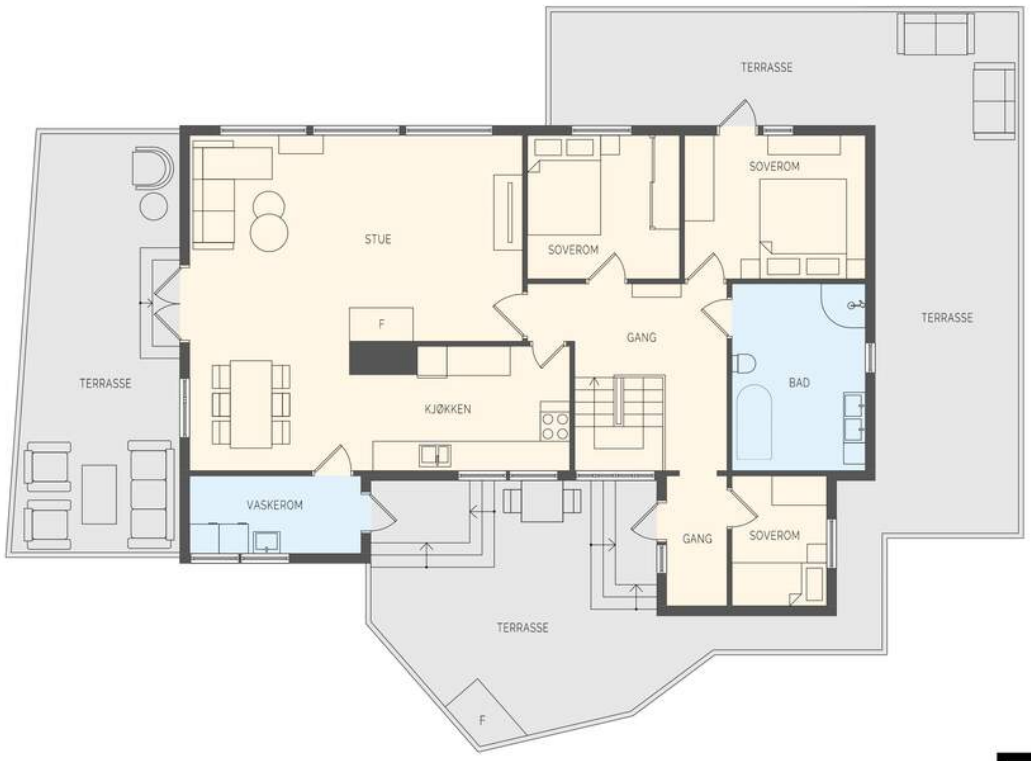








Plantegning



Fotograf Didrik Høeg

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Fotograf Didrik Høeg

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

SKRENTEN 5

Nabolaget Lindås - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kolås kryss Linje 330, 331, 342	**5 min** 0.5 km
Bergen Flesland	**1 t 7 min**

SKOLER

Lindås barneskule (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**13 min** 1.2 km
Lindås ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	**13 min** 1.1 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	**22 min** 21.5 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	**24 min** 26.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lindås Nærsenter	**6 min**

> «Akkurat passe stort, trygt og passe sentralt»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

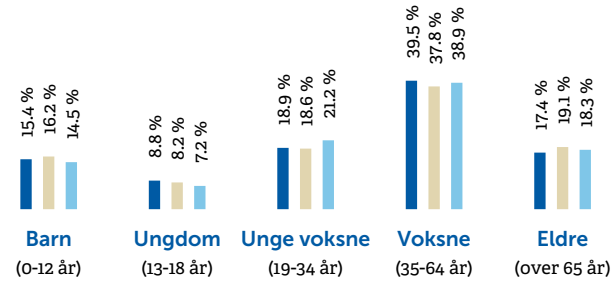
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Solhaugen barnehage (1-5 år) 43 barn	**11 min** 1 km
Lindås barnehage (1-5 år) 69 barn	**16 min** 1.4 km
Natås barnehage (1-5 år) 24 barn	**8 min** 7.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lindås Senter	**5 min**
Rema 1000 Lindås	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

GATEPARKERING

Lett 95/100

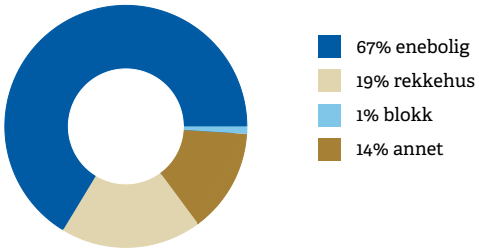
STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

SPORT

Lindås idrettspark Fotball, friidrett	**12 min** 1.1 km
Lindåshallen Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
MOVA Lindås	**5 min**
Unik Helse	**5 min**

BOLIGMASSE



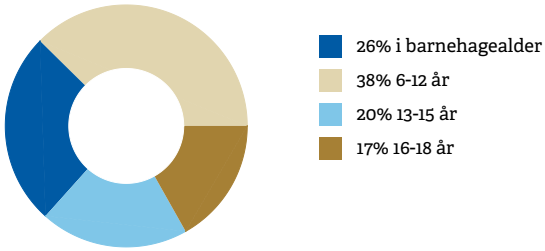
«Veldig hyggelige og greie folk rundt om alle plasser :D Veldig fin plass!»

Sitat fra en lokalkjent

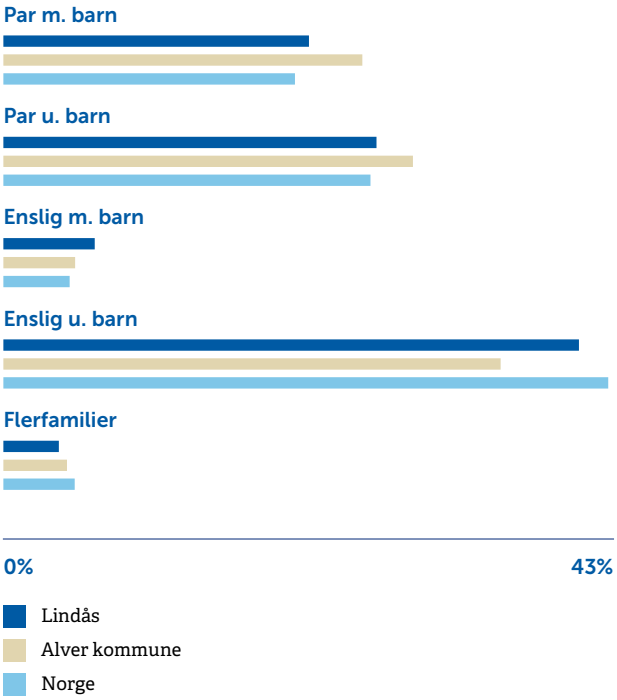
VARER/TJENESTER

Lindås Senter	**5 min**
Apotek 1 Lindås	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



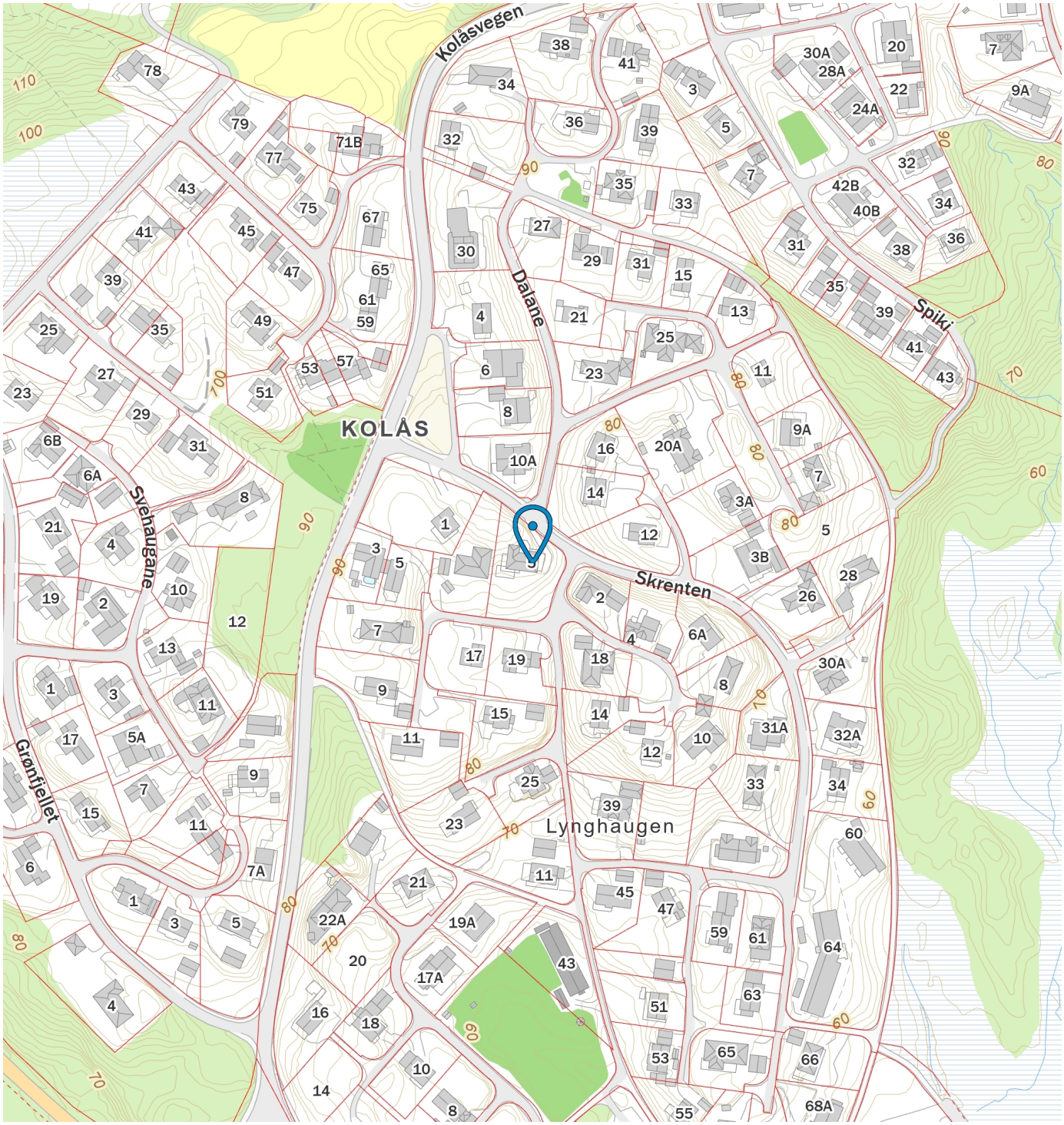
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Alshekh, Liam Ahmad
03.11.2026
Signed bankID

Valdez, Ann Mariecris
03.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liam Ahmad Alshekh

Ann Mariecris Lee Valdez

Boligen

Skrenten 5
5955 Lindås

4631-108/178/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2709260147 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Ja**

Utleiedel/Leilighet med eget bad og kjøkken

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Enebolig består av to selvstendige boenheter 1. et og underetasje (Utleiedel) med egen inngang og hver boenhet har egen stue og eget bad og kjøkken.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
ALVER kommune
gnr. 108, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 02.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1804 **Eiendomsverdi ref nr:** ND1616

Autorisert foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer som inkluderer utleieleilighet i underetasjen. Integrert garasje og bod med tilkomst fra garasje.
Elbillader og varmepumpe.
PUNKTERING KONDENS I FLERE VINDUER BLA PÅ SOVEROM MED TREGULV. HOVEDSOVEROM.

Areal hoved: ‘6,87 x 13,79 m + 9,82 kvm

Pluss 5,98

Er lik: 110,53 kvm.

Utvendig bod: 12,21 kvm. Ikke dør.

Integrert garasje, uisolert:23,82 kvm. Pluss bod, 4,69 kvm med tilkomst fra garasje uten garasjeport.
Saltutslag i bod.
Sprekker i betongdekke, garasje. Dør tar i karm

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein.
Stedvise råteskader, f.eks. ved terrasse ved hoveddør.
Takrenner og nedløp i plast.
Det er montert stigetrinn til pipe (montert på skrått).
Det er ikke montert snøfangere.

Snøfangere på taket avhenger av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Tilkomst til kaldloft via nedtrekkbar loftstige på soverom i hovedetasje.
Valmet takkonstruksjon.
W-takstoler med ikke-bærende undertaksplater (sutakplater).
Delvis delvis gangbart gulv.
Isolert mellom kaldloft og boligsone.
Synlig lufting i raft.
Stående trekledning (over/ underligger).
Lufting i raft (overgang vegger/ tak).
Leilighet (stue/ gang):Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Åpningsvinduer.
Hoveddel: Vinduer med isolerglass i trekarmer. Både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Leilighet: Soveromsvindu fra byggeår (1975) med isolerglass i trekarmer.
Åpner og lukker fint.
Hoveddel, bod i kjeller: Vindu med isolerglass i trekarmer.
Åpner og lukker fint. Anbefales smurt i overgang ved barnesikring.

Hoveddel, hovedetasje: Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer med gjennomgående sprosser.
Leilighet: ytterdør med profilert trevirke.
Åpner, lukker og låser fint.

Hoveddel: Terrassedør med utgang fra soverom (2007).

Dør mellom leilighet og hoveddel i profilert trevirke.
Brann og lyddørklassifisert (B30/ dB30).
Åpner, lukker og låser fint.
Ytterdør med glatt trevirke og isolert glassfelt.
Døren har digital dørlås.

Tofløyet terrassedør med utgang fra stue. Dørene har isolerte glassfelt montert i trekarmer dørene har brystning.

Dør fra vaskerom til terrasse i trevirke med profilert utside og glatt innside.
Terrasse ved hovedinngang: ca. 40 m².
Terrassebord i trevirke som dekke.
Skjevt rekkverk med stående trekledning. Rekkverkshøyde: 105 cm.
Rekkverksbordene er montert tett mot terrasse og «søyer» i vann.
Peis murt opp i leca ved terrassen.
Altan, 28,43 m² over garasje, med utgang fra stue.
Steinheller som dekke.
Liggende, luftet rekkverk i trevirke med rektangulært/ flatt toppbord.
Rekkverkshøyde: 92 cm.
Dobbel stikkontakt ved varmepumpe.
Altan/ terrasse, 36,83 m², med utgang fra soverom og utvendig tilkomst.
Terrassebord som dekke.
Liggende, luftet rekkverk med avrundet toppbord: 86 cm.
Langside: Beslag mellom terrassebord og kledning.
Terrasse ved leilighet: ca. 48 m².
Terrassebord som dekke.
Utvendig betongtrapp fra området ved integrert garasje og opp til boligens hovedinngang. Trappen er etablert langs fasaden og tilpasset tomtens skrånende terreng.
Gavlvegg, vest: Tretrapp med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Leilighet: Laminatbrikker i gang og på soverom. Klikklaminat på øvrige gulv. Stedvis noe knirk i gulv.
Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.

Hoveddel, hovedetasje: Keramiske fliser i gang. Klikklaminat.
Laminatbelegg på kjøkken.
Hoveddel, kjeller: Gulvbelegg på betonggulv.
Klikklaminat på wc.
Leilighet: Malte platevegger.
Stående panel på vegger.
Malte platehimlinger. Smartpanel i himlinger.

Hoveddel, kjeller: Panel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning (bodrom i kjeller, hoveddel er beskrevet separat).
Hovedetasje: panel og platede vegger belagt med strie/ tapet.
Platehimlinger med tradisjonell belysning.
Vegger/ himling: Platede vegger og himling.
Kjeller
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Etasjeskille i betong.
Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Hovedetasje
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Stuen har en plassbygget, åpen peis med pusset og hvitmalt overflate. Peisen har brennkammer med ildfast foring, metallrist og spjeldarrangement. Peisåpningen er innrammet med mørke steinheller, og det er etablert gulvplate av ubrennbart materiale foran ildstedet. Peiskonstruksjonen fremstår som en integrert del av boligens opprinnelige interiørutforming.

Elementpipe oppført av prefabrikkerte pipeelementer i lettklinker (leca).
Pusset (slitt) pipeløp over tak.

Oljekamin i stue (ikke i drift).
Tidligere oljetank til oljekamin er fjernet.
Fuktmåling ble gjennomført i allerede borret hull (tidligere hulltaking/ fuktmåling).
Det ble registrert fukt ved måling. I tillegg var det fuktutslag.
Trapp i malt trevirke med åpne trinn.
Både profilerte og glatte, formpressede innerdører.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.
Integrert, uisolert garasje og bod innenfor garasje.
Montert elbillader i garasje.
Sprekker i betongdekke garasje og saltutslag, bod.
Det er registrert tydelige fuktmerker og saltutslag på murvegger i bod under terreng. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen fra omkringliggende terreng.
Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere saltutslag, nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktskader på tilstøtende materialer. Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes og eventuelle tiltak vurderes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Overetasje › Bad (9,40 m²)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.
Baderomsplater på vegger.
Sokkelfliser nede langs vegger mot gulv.
Platekledd, hvitmalt himling med tradisjonell belysning.
Mørke keramiske gulvfliser.
Det er ikke utført beregninger, ref. dimensjonering av baderommets laster (bjelkelag).
10 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
65 mm fra flis ved dør til dørterskel
Plastsluk i dusjsone.
Synlig klemring.
Baderomsplater på vegger. Heldekkende dobbelservant med ettgreps blandebatterier og stort veggmontert speil med overliggende belysning. Enkel stikkontakt mellom vask og speil. Tilhørende høyskap med tilsvarende fronter. Gulvmontert toalett og dusjsone med vendbare dusjdører i glass.Tett sokkel mellom dusjsone og øvrige del av bad . Badekar. Åpningsvindu med ornamentert glass for naturlig lysinnslipp. Vinduet har lufteventil.
Elektrisk avtrekk i himling.
Tilluft under dør.
Fuktmåling ble gjennomført på soverom i allerede borret hull (ref. tidligere hulltaking/ fuktmåling), i vegg som tilstøter badets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Våtrom › Overetasje › Vaskerom (5,47 m²
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på arbeider på vaskerom.
Vegger og skråhimling med hvitmalt, stående smartpanel.
Skrå panelt himling med smartpanel og tradisjonell belysning.
Horisontal himling med smartpanel.
2 åpningsvinduer.
Fra vaskerom er det dør til terrasse ved hovedinngang.
Vaskerom med mørke keramiske fliser på gulv og flislagte sokkelfliser nederst på vegger.
Ca. 5 mm fall fra begge dører til midt på slukrist.
Fra flis til dørterskel, stue: 55 mm.
Det er ikke oppkant ved dør til terrasse.
Plastsluk.
Håndvask, underskap.
Vaskemaskin og tørketrommel.
2 stk. doble stikkontakter og en trippel stikkontakt.
Naturlig ventilasjon i vegg.
Tilluft under dør og ved å åpne vinduer.
Ikke relevant med hulltaking grunnet at slukområdet vender mot yttervegg.

Våtrom › Underetasje (leilighet) › Bad/vaskerom (2,94 m²)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på bad/ vaskeromsarbeider.
Baderomsplater på vegger.
Sokkelfliser nederst på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv. Varmefunksjonen er ikke bekreftet.
15 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder.
Sluk i dusjsone. Det er ikke bekreftet hvilken slukløsning som er benyttet.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på bad/ vaskeromsarbeider.
Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask. Enkel stikkontakt over vaskemaskin.
Gulvmontert wc. Vaskemaskin. Dusjhjørne med vendbare dusjdører i glass.
Slepelist nede på den ene dusjdøren.
Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk (Flexit) i himling over dusjsone.
Tilluft via spalte under dør.
Fuktmåling ble gjennomført på kjøkken i allerede borret hull (ref.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

tidligere hulltaking/ fuktmåling), i vegg som tilstøter badets dusjsone.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Overetasje › Kjøkken (10,20 m²)
Kjøkken med hvit, profilert innredning bestående av over og underskap, skuffeseksjoner og høyskap. Enkelte overskap med vitrinedører og glassfelt. Mørke benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Integrert stekeovn, nedfelt platetopp og ventilator under overskap.
Frittstående kjøle-/fryseskap, integrerf oppvaskmaskin. Gulv med mørke fliser, malte veggflater og platekledd himling. Kjøkkenet har tilstøtende spiseplass med parkettgulv.
Ventilasjonsavtrekk over platetopp.
Tilluft ved at det er åpning mot stue.

Kjøkken › Underetasje (leilighet) › Stue/kjøkken (32,47 m²)
Kjøkken med mørk, profilert innredning i vinkel, bestående av over- og underskap, skuffeseksjoner og høyskap. Overskap med dels tette fronter og dels vitrinedører med glassfelt og innvendige glasshyller. Innredningen har avlange metallhåndtak i børstet utførelse.
Ledbelysning under overskap.
3 stk. doble stikkontakter over benkeplate. Deksel til stikkontakt til høyre for platetopp er løs.
Mørke, laminerte /marmorimitasjon), benkeplater med lys årestruktur. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri med høy, buet tut.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og platetopp (montert komfyrvakt over platetopp). Innbygget stekeovn og mikrobølgeovn montert i høyskap. Ventilator integrert under overskap over platetoppen.
Arbeidsbelysning montert under overskap, supplert med takmonterte lysarmaturer. Veggflater med hvitmalt, stående trepanel og gulv med lyst, treimitert overflatemateriale.
Kjøkkenet har åpen løsning mot spiseplass og stue, med sammenhengende gulvoverflater.
Laminat på gulv. Panel på vegger, og over benkeplater, malte platehimlinger.
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.
Belysning ved ventilasjonsavtrekk virket ikke.

SPESIALROM Gå til side

Platevegger belagt med tapet.
Panel i himling med tradisjonell belysning.
Klikklaminat på gulv.
Håndvask med underskap. Speilskap over vask.
Gulvmontert wc.
Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap, montert i bod i kjeller, hoveddel.
Plastrør (rør-i-rør).
Drensrør fra rørskap er koblet inn på synlig, innvendig avløpsrør.
Stoppekraner i samme rom.
Kobberrør med plastkappe, ref. bod i kjeller, hoveddel.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Underetasje/ kjeller, hoveddel: Høiax varmtvannstank, 227 liter montert i bod i kjeller.
Bryter til varmtvannstank på kjøkken, hoveddel (vanlig løsning på 1970-tallet, da boligen ble bygget).
Varmtvannstank.
Hoveddel, hovedetasje: Mitsubishi varemepumpe montert nede på vegg i spisestue.
Aggregat montert på altan/ terrasse over integrert garasje.

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

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.
En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil.
Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt.
En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse.
Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.
Leilighet: Sikringsskap montert i gang ved ytterdør.
Automatsikringer. Kurs 13,14 og 15 er ikke merket.
Strømmålere for begge boenhetene i sikringsskapet.
Sikringsskap under nevnt skap forbeholdt begge boenhetene.

Hoveddel: Sikringsskap montert i gang ved trappeløp, kjeller.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Brannslukkingsapparater og røykvarslere i hver etasje, inkludert utleieleiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ble bygget i 1975 på faste, stabile masser.
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeåret 1975, og har dermed en alder på ca. 51 år. Dreneringens utførelse, tilstand og funksjon under terreng er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere ved en ordinær visuell befaring.
Boligen er oppført på skrånende tomt med grunnmur og fundamenteringskonstruksjoner utført i betong fra byggeåret 1975.

Lecagrunnmur. Grunnmuren har utvendige pussede og malte overflater. Deler av grunnmuren ligger under terreng, mens øvrige deler er eksponert som følge av tomtens naturlige terrengfall.

Grunnmuren danner underetasje i boligen. Fundamentering,

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonsoppbygning og utvendig fuktsikring under terreng er ikke synlig og kan ikke vurderes i sin helhet ved ordinær visuell befaring.
Boligen er oppført i 1975 i skrånende terreng, med deler av underetasjen beliggende under terrengnivå. Terrengforholdene kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

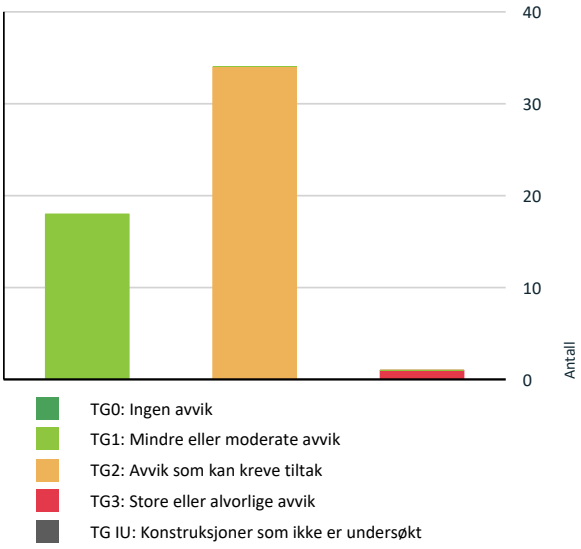
Det foreligger ikke fullstendig tegningsgrunnlag.
Foreligger kun tegninger vedr. tilbygg (tegninger fra 1993).

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

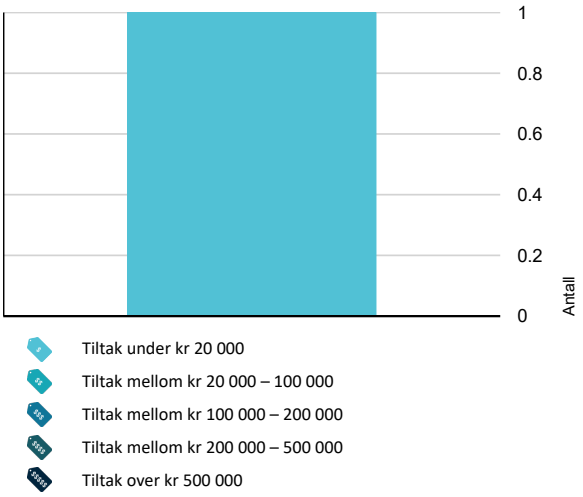
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Altan med utgang fra stue	Gå til side
Utvendig > Altan med utgang fra soverom (og utvendig tilkomst)	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Hoveddel, bodrom, kjeller (vegger himling)	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Integrert garasje og bod	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Bad (9,40 m²) > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Bad (9,40 m²) > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Bad (9,40 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Vaskerom (5,47 m² > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Vaskerom (5,47 m² > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Vaskerom (5,47 m² > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Overetasje > Vaskerom (5,47 m² > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje (hoveddel) > Toalettrom (1,66 m² > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje (hoveddel) > Toalettrom (1,66 m² > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje (hoveddel) > Toalettrom (1,66 m² > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom (2,94 m²) > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom (2,94 m²) > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom (2,94 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje (leilighet) > Bad/vaskerom (2,94 m²) > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde: 89 cm.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. 14 cm mellom opptrinn.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normalt god standard tatt byggeåret i betraktning (1975).

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med betongtakstein.
Stedvise råteskader, f.eks. ved terrasse ved hoveddør.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, og gjenværende brukstid er begrenset.
Det er registrert lokal råteskade i enden av vindskien ved takrennehjørnet.
Mosegroe på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for slitasje, frostsprengning og lekkasjer. Det anbefales å følge taktekkingen jevnlig og påregne utskifting/omtekking ved behov. Ved utskifting bør undertak og øvrige underliggende konstruksjoner kontrolleres samtidig.

Ref. råteskader: Ved fortsatt fuktbelastning kan råten spre seg til tilstøtende treverk. Skadet treverk bør skiftes ut, og skjøten i takrennen bør kontrolleres for lekkasje.

Det anbefales skånsom fjerning av mose samt jevnlig rengjøring og vedlikehold for å begrense videre begroing.


Yttertak, langside nord.


Mosegroe på takflater.




Råteskadet vindski.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

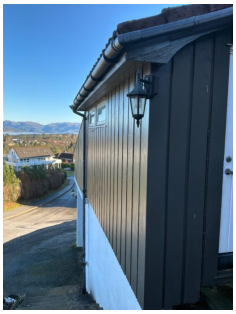
Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plast.
Det er montert stigetrinn til pipe (montert på skrått).
Det er ikke montert snøfangere.

Snøfangere på taket avhenger av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har taket glatt overflate, som takplater eller glatt/ glasert takstein, må snøfangere monteres uansett. Med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, monteres snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det vil være naturlig å skifte takrenner og nedløp samtidig som resten av taktekkingen skiftes.





Stigetrinn mot pipe.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

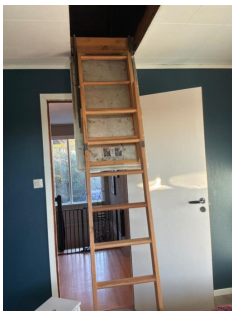
Beskrivelse

Tilkomst til kaldloft via nedtrekkbar loftstige på soverom i hovedetasje.
Valmet takkonstruksjon.
W-takstoler med ikke-bærende undertaksplater (sutakplater).
Delvis delvis gangbart gulv.
Isolert mellom kaldloft og boligsone.
Synlig lufting i raft.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at isolasjon, stedvis, er ført helt ut i raft.

Konsekvens/tiltak

• Undertakets alder gir økt risiko for fuktinntrenging ved svikt i taktekkingen. Undertaket bør kontrolleres jevnlig fra kaldloftet for fuktmerker, særlig etter kraftig nedbør. Tilstanden bør vurderes nærmere ved omtekking. Luftingen ved raft bør holdes fri for god luftsirkulasjon på kaldloftet.



Nedtrekkbar loftstige på soverom.



W-takstoler.



Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Synlig lufting i raft.
Isolert mellom kaldloft og boligsone.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning (over/ underligger).
Lufting i raft (overgang vegger/ tak).

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.
Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning.
Det er ikke montert insektsnetting i luftespalter, raft (takutstikk/ kiste).
Det er registrert sporadiske råteskader, f.eks. hjørnebord som også tilstøter terrassegulvet. Liten klaring mot terrassebordene kan bidra til vedvarende fuktbelastning. Skadde bord bør skiftes, og bakenforliggende treverk kontrolleres ved åpning. Sørg for klaring mot terrassegulvet slik at treverket kan tørke.
Det er

Konsekvens/tiltak

• Utvendig trekledning har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold. Alder og værpåvirkning kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og begynnende nedbrytning.
Kledningen bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales nødvendig rengjøring, skraping og overflatebehandling av utsatte partier. Skadde eller nedbrutte deler bør skiftes ved behov for å hindre videre utvikling.

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

Anbefales å montere musetetting i bunn av kledning for å sikre konstruksjonen for gnagere/ skadedyr.
Anbefales også å montere insektsnetting for å unngå passasje inn i tak/ veggkonstruksjonen.

TG2 settes på grunn av lokalt påviste råteskader, f.eks. nederst i hjørnebord som også er montert uten klaring til terrassegulvet (søyer i vann). Se bildevedlegg. Skadeomfanget bak kledningen kan først avklares ved åpning. Ved fortsatt fuktbelastning kan råten utvikle seg videre. Skadde bord bør skiftes, og bakenforliggende treverk kontrolleres samtidig. Det bør sikres klaring mot terrassegulvet for å redusere fuktbelastningen.

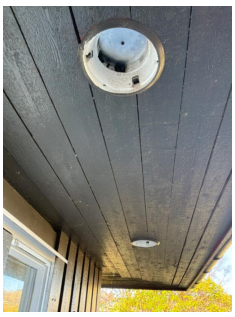




Det er ikke montert musetetting i bunn av kledning.



Luftespalter i raft (overgang vegger/ tak). Det er ikke montert insektsnetting i luftespalter.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Leilighet (stue/ gang):Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Åpningsvinduer.
Hoveddel: Vinduer med isolerglass i trekarmer. Både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.



Leilighet: Stuevinduer (2013).
Åpner og lukker fint.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Leilighet: Soveromsvindu fra byggeår (1975) med isolerglass i trekarmer.
Åpner og lukker fint.
Hoveddel, bod i kjeller: Vindu med isolerglass i trekarmer.
Åpner og lukker fint. Anbefales smurt i overgang ved barnesikring.

Hoveddel, hovedetasje: Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer med gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Kondens/ punktering i flere vinduer.
Sprekk i glass.
Slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Flere vinduer fra byggeåret (1975) har oppnådd en alder hvor redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og aldersrelatert slitasje må forventes. Tilstandsgrad 2 er derfor satt utelukkende som en aldersmessig vurdering.
Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt etter hvert, ref. vinduer med kondens/ punktering.
Slark i håndtak etterstrammes.
Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og normal levetid.

Oppgradering til moderne vinduer vil gi bedre energieffektivitet og komfort.



Leilighet: Soveromsvindu.



Hoveddel, kjeller: Vindu i bod



Fastkarmsvinduer i trappeløp.
Kondens/ luftlekkasjer i vinduer.



Fastkarmsvinduer i trappeløp.
Sprukket glass og råteskader i vinduskarm.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

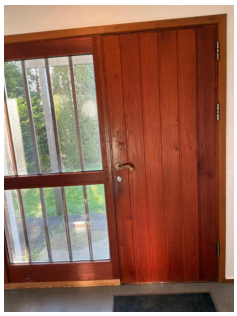
Leilighet: ytterdør med profilert trevirke.
Åpner, lukker og låser fint.

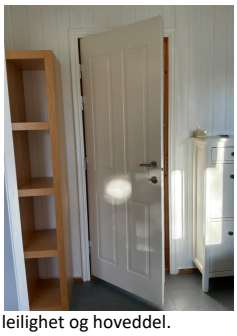
Hoveddel: Terrassedør med utgang fra soverom (2007).

Dør mellom leilighet og hoveddel i profilert trevirke.
Brann og lyddørklassifisert (B30/ dB30).
Åpner, lukker og låser fint.

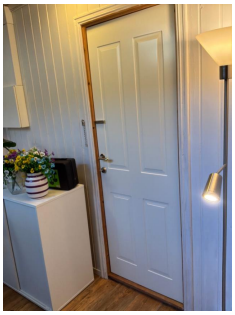
Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder/ slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Dør mellom leilighet og hoveddel: Lokal overflatebehandling og utbedring anbefales.


Leilighet, ytterdør.


Leilighet: Dør mellom leilighet og hoveddel.


Leilighet: Dør mellom leilighet og hoveddel. Dørblad, nedre del har skade.


Leilighet: Dør mellom leilighet og hoveddel.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Ytterdør med glatt trevirke og isolert glassfelt.
Døren har digital dørlås.

Tofløyet terrassedør med utgang fra stue. Dørene har isolerte glassfelt montert i trekarmer dørene har brystning.

Dør fra vaskerom til terrasse i trevirke med profilert utside og glatt innside.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Ytterdør, hovedetasje og og dør fra vaskerom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Justere dører som tar i karm.


Hoveddel: Ytterdør, innside


Hoveddel: Ytterdør, utside.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Tofløyet dør mellom stue og altan/ terrasse fra 2014.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

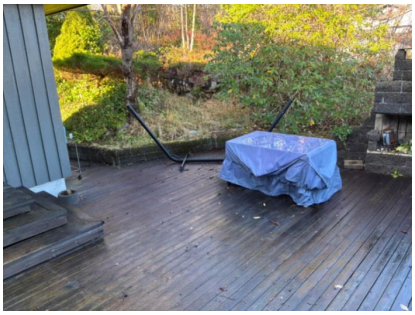
Terrasse ved hovedinngang: ca. 40 m².
Terrassebord i trevirke som dekke.
Skjevt rekkverk med stående trekledning. Rekkverkshøyde: 105 cm.
Rekkverksbordene er montert tett mot terrasse og «søyer» i vann.
Peis murt opp i leca ved terrassen.



Terrasse ved hovedinngang.



Terrasse ved hovedinngang.



Terrasse ved hovedinngang.



Rekkverk med stående trekledning.
Rekkverksbordene er montert tett mot terrasse og «søyer» i vann.

TG 2 Altan med utgang fra stue

Beskrivelse

Altan, 28,43 m² over garasje, med utgang fra stue.
Steinheller som dekke.
Liggende, luftet rekkverk i trevirke med rektangulært/ flatt toppbord.
Rekkverkshøyde: 92 cm.
Dobbel stikkontakt ved varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder/ slitasje.
Sprukket/ knust keramisk flis.

Konsekvens/tiltak

• Ved vannsøl kan vann trenge ned gjennom sprekken og fukte underlaget. Skaden kan også gi ytterligere avskalling og skarpe kanter. Lokal utskifting av flisen anbefales. Underlaget bør kontrolleres for fukt ved utbedring.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

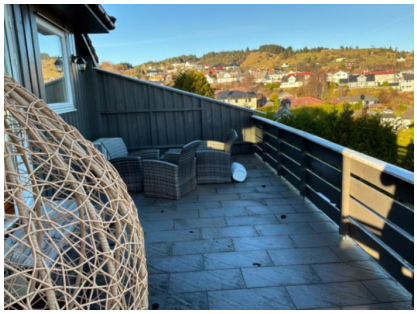
BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Sprukket/ knust steinflis.







TG 2 **Altan med utgang fra soverom (og utvendig tilkomst)**

Beskrivelse

Altan/ terrasse, 36,83 m², med utgang fra soverom og utvendig tilkomst.
Terrassebord som dekke.
Liggende, luftet rekkverk med avrundet toppbord: 86 cm.
Langside: Beslag mellom terrassebord og kledning.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Terrassen har en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og utskifting av terrassebord. Det må påregnes løpende vedlikehold og at terrassebordene må skiftes når tilstanden tilsier dette.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav







Det er ikke montert rekkverk ved terrasse/ trapp.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - 3

Beskrivelse

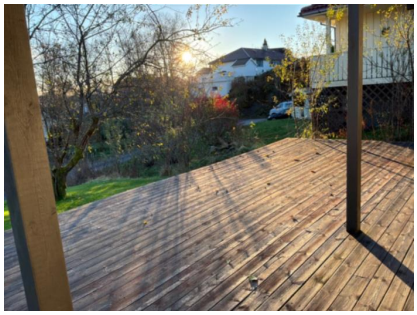
Terrasse ved leilighet: ca. 48 m².
Terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen har en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og utskifting av terrassebord. Det må påregnes løpende vedlikehold og at terrassebordene må skiftes når tilstanden tilsier dette.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp fra området ved integrert garasje og opp til boligens hovedinngang. Trappen er etablert langs fasaden og tilpasset tomtens skrånende terreng.
Gavlvegg, vest: Tretrapp med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Trappen fremstår uten synlig rekkverk/håndløper.

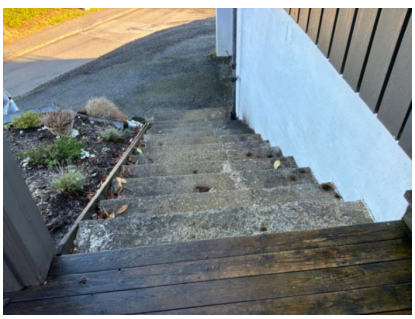
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk og håndløper kan medføre økt risiko for fallulykker. Montering av tilfredsstillende rekkverk og håndløper anbefales. Behov og krav vurderes ut fra trappens fallhøyde og utforming.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

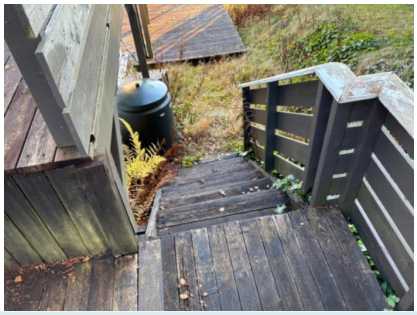




Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



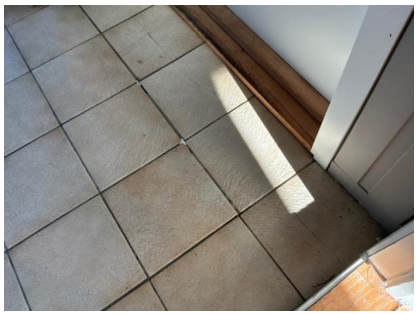
INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leilighet: Laminatbrikker i gang og på soverom. Klikklaminat på øvrige gulv. Stedvis noe knirk i gulv.
Kjøkken og bad/ vaskerom er beskrevet separat.

Hoveddel, hovedetasje: Keramiske fliser i gang. Klikklaminat.
Laminatbelegg på kjøkken.



Hovedetasje: Sprukne fliser i gang ved hovedinngang.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Hoveddel, kjeller: Gulvbelegg på betonggulv.
Klikklaminat på wc.

Vurdering av avvik:

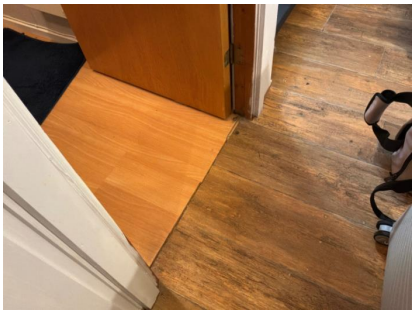
• Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Synlig slitasje, gulvbelegg bod.



Kjeller, hoveddel: Slitasje, bodgulv.



Kjeller, hoveddel: Overgang mellom wc og gang.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leilighet: Malte platevegger.
Stående panel på vegger.
Malte platehimlinger. Smartpanel i himlinger.

Hoveddel, kjeller: Panel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning (bodrom i kjeller, hoveddel er beskrevet separat).
Hovedetasje: panel og platede vegger belagt med strie/ tapet.
Platehimlinger med tradisjonell belysning.

TG 2 Hoveddel, bodrom, kjeller (vegger himling)

Beskrivelse

Vegger/ himling: Platede vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og overflateoppussing.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Kjeller
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Etasjeskille i betong.
Mindre avvik i høydeforskjeller som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Hovedetasje
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.



Liten forhøyning pågulv ved vask (4-5 mm).

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stuen har en plassbygget, åpen peis med pusset og hvitmalt overflate. Peisen har brennkammer med ildfast foring, metallrist og spjeldarrangement. Peisåpningen er innrammet med mørke steinheller, og det er etablert gulvplate av ubrennbart materiale foran ildstedet. Peiskonstruksjonen fremstår som en integrert del av boligens opprinnelige interiørutforming.

Elementpipe oppført av prefabrikkerte pipeelementer i lettklinker (leca). Pusset (slitt) pipeløp over tak.

Oljekamin i stue (ikke i drift).
Tidligere oljetank til oljekamin er fjernet.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder og sprukket/ knust stein i peiskonstruksjonen, like ved peisåpningen.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre, åpen peis med konstruksjon og utførelse som må vurderes opp mot alder og gjeldende brannsikkerhetskrav.
Ref. knust stein i peiskonstruksjonen: Skaden kan utvikle seg videre. Utskifting eller utbedring anbefales. Det må sikres at gulvet foran ildstedet har tilfredsstillende beskyttelse mot varme og gløt.

Det anbefales kontroll av ildsted, røykløp og tilhørende branntekniske forhold ved kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik må utbedres for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Pipeløp over yttertak.



Peis i stue.

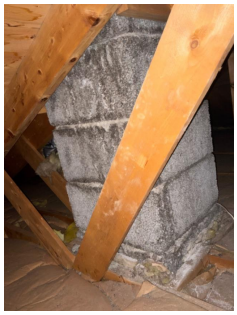


Knust steiner/ fuger i peisområdet.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Pipeløp sett fra kaldloft: Elementpipe oppført av prefabrikkerte pipeelementer i lettklinker (leca).

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført i allerede borret hull (tidligere hulltaking/ fuktmåling).
Det ble registrert fukt ved måling. I tillegg var det fuktutslag.

Vurdering av avvik:

• Fukt i/ på kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fuktinntrengning må avklares, og nødvendige utbedringstiltak må gjennomføres.
Anbefales å fjerne veggplater/ gulvbelegg for å danne seg en oversikt.

Kostnadsestimatet gjelder rapport vedr. nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Hoveddel, bod i underetasje: Fuktmerker nede i hjørnet (vegger/ gulv).

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malt trevirke med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

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

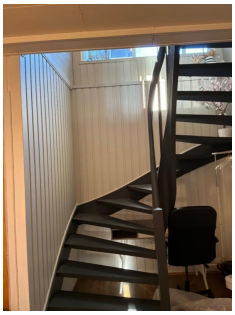
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde: 89 cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
14 cm mellom opptrinn.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
13-14 cm åpninger i rekkverk.



Trapp sett fra gang i underetasje, hoveddel.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Både profilerte og glatte, formpressede innerdører.

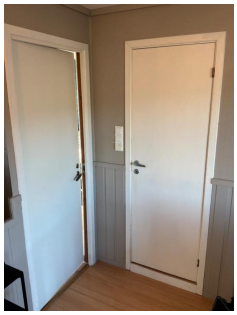


Leilighet: Dør til soverom.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Hovedetasje

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

TG 2 Integrert garasje og bod

Beskrivelse

Integrert, uisolert garasje og bod innenfor garasje.
Montert elbillader i garasje.
Sprekker i betongdekke garasje og saltutslag, bod.
Det er registrert tydelige fuktmerker og saltutslag på murvegger i bod under terreng. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen fra omkringliggende terreng.
Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere saltutslag, nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktskader på tilstøtende materialer. Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes og eventuelle tiltak vurderes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tydelige fuktmerker og saltutslag på murverk over boddør, i overgang mellom yttervegg og overliggende altankonstruksjon. Forholdet indikerer fuktinntrengning, mulig som følge av mangelfull tetting eller fuktsikring av overliggende altan.
I tillegg er det registret saltutslag på andre vegger som også tilstøter terreng.
Boddør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Vedvarende fuktinntrengning kan medføre ytterligere fuktbelastning og nedbrytning av murverk og tilstøtende materialer. Tetting og vannavrenning fra overliggende altan bør undersøkes nærmere. Utbedring må påregnes dersom lekkasje bekreftes.

Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes og eventuelle tiltak vurderes.
Justere boddør som tar i karm.



Det er ikke montert garasjeport i garasjen.



Sprekker i betongdekke, garasje.



Saltutslag på vegger.



Uisolert garasje. Fukt trekker gjennom kledningsbordene. Vedvarende fuktbelastning øker risikoen for råteutvikling og redusert levetid. Utbedring og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.

OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Sokkelfliser nede langs vegger mot gulv.
Platekledd, hvitmalt himling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Fremlegg dokumentasjon om mulig.

OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Mørke keramiske gulvfliser.
Det er ikke utført beregninger, ref. dimensjonering av baderommets laster (bjelkelag).
10 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
65 mm fra flis ved dør til dørterskel

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Svakt fall til sluk.

OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.
Synlig klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Fremlegg dokumentasjon om mulig.
Plastsluk og smøremembran har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i membran, sluktilkobling og øvrige tettesjikt. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men konstruksjonens alder tilsier at sikkerhetsmarginene er redusert sammenlignet med nye løsninger. Jevnlig kontroll og godt vedlikehold anbefales, med særlig oppmerksomhet på sluk og overganger. Rehabilitering av våtrommet må påregnes når konstruksjonen nærmer seg slutten av forventet levetid.



OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Heldekkende dobbelservant med ettgreps blandebatterier og stort veggmontert speil med overliggende belysning. Enkel stikkontakt mellom vask og speil. Tilhørende høyskap med tilsvarende fronter. Gulvmontert toalett og dusjsone med vendbare dusjdører i glass.Tett sokkel mellom dusjsone og øvrige del av bad . Badekar. Åpningsvindu med ornamentert glass for naturlig lysinnslipp. Vinduet har lufteventil.

OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk i himling.
Tilluft under dør.

OVERETASJE > BAD (9,40 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført på soverom i allerede borret hull (ref. tidligere hulltaking/ fuktmåling), i vegg som tilstøter badets dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på arbeider på vaskerom.

OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og skråhimling med hvitmalt, stående smartpanel.
Skrå panelt himling med smartpanel og tradisjonell belysning.
Horisontal himling med smartpanel.
2 åpningsvinduer.
Fra vaskerom er det dør til terrasse ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse på baderomsarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Fremlegg dokumentasjon om mulig.

OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerom med mørke keramiske fliser på gulv og flislagte sokkelfliser nederst på vegger.
Ca. 5 mm fall fra begge dører til midt på slukrist.
Fra flis til dørterskel, stue: 55 mm.
Det er ikke oppkant ved dør til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Svakt fall til sluk.

OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det forelå ikke dokumentert utførelse på baderromsarbeider, ref. membran/ slukarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Fremlegg dokumentasjon om mulig.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i dusjsone.

OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask, underskap.
Vaskemaskin og tørketrommel.
2 stk. doble stikkontakter og en trippel stikkontakt.

OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i vegg.
Tilluft under dør og ved å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

• Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

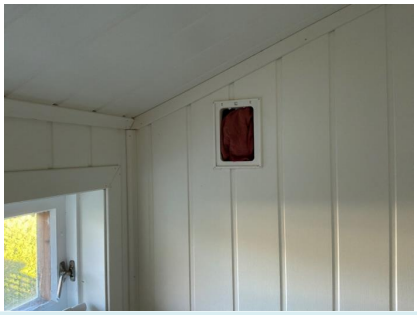


Naturlig ventilasjon i vegg ved vaskemaskin/ tørketrommel.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



OVERETASJE > VASKEROM (5,47 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant med hulltaking grunnet at slukområdet vender mot yttervegg.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse på bad/ vaskeromsarbeider.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Sokkelfliser nederst på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Baderomsplater har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i overflater og underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet, men rommet har begrenset gjenværende forventet levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og det må påregnes oppgradering eller rehabilitering på sikt.





Overgang, hjørne baderomsplater i dusjsone.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv. Varmefunksjonen er ikke bekreftet.
15 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk i dusjsone.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gulvets flis- og fugeoverflater vurderes å ha passert en betydelig del av forventet brukstid. Alderen medfører økt sannsynlighet for svekkelser i overflater og underliggende tettesjikt. Det anbefales regelmessig kontroll av fuger, overganger og slukområde. Rehabilitering må påregnes etter hvert som konstruksjonen når slutten av sin forventede levetid.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i dusjsone. Det er ikke bekreftet hvilken slukløsning som er benyttet.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på bad/ vaskeromsarbeider.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse på bad/ vaskeromsarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Plastsluk har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i membran, sluktilkobling og øvrige tettesjikt. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men konstruksjonens alder tilsier at sikkerhetsmarginene er redusert sammenlignet med nye løsninger. Jevnlig kontroll og godt vedlikehold anbefales, med særlig oppmerksomhet på sluk og overganger. Rehabilitering av våtrommet må påregnes når konstruksjonen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone. Det er ikke bekreftet hvilken slukløsning som er benyttet.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speil og belysning over vask. Enkel stikkontakt over vaskemaskin.
Gulvmontert wc. Vaskemaskin. Dusjhjørne med vendbare dusjdører i glass.
Slepelist nede på den ene dusjdøren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Baderomsinnredningen har normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold, justering og utskifting av slitte komponenter etter behov. Avhengig av videre bruk og vedlikehold må utskifting av inventaret på sikt forventes.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk (Flexit) i himling over dusjsone.
Tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM (2,94 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført på kjøkken i allerede borret hull (ref. tidligere hulltaking/ fuktmåling), i vegg som tilstøter badets dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



KJØKKEN

OVERETASJE > KJØKKEN (10,20 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med hvit, profilert innredning bestående av over og underskap, skuffeseksjoner og høyskap. Enkelte overskap med vitrinedører og glassfelt. Mørke benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Integrert stekeovn, nedfelt platetopp og ventilator under overskap. Frittstående kjøle-/fryseskap, integrerf oppvaskmaskin. Gulv med mørke fliser, malte veggflater og platekledd himling. Kjøkkenet har tilstøtende spiseplass med parkettgulv.

OVERETASJE > KJØKKEN (10,20 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilasjonsavtrekk over platetopp.
Tilluft ved at det er åpning mot stue.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN (32,47 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Kjøkken med mørk, profilert innredning i vinkel, bestående av over- og underskap, skuffeseksjoner og høyskap. Overskap med dels tette fronter og dels vitrinedører med glassfelt og innvendige glasshyller.
Innredningen har avlange metallhåndtak i børstet utførelse.
Ledbelysning under overskap.
3 stk. doble stikkontakter over benkeplate. Deksel til stikkontakt til høyre for platetopp er løs.
Mørke, laminerte /marmorimitasjon), benkeplater med lys årestruktur.
Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri med høy, buet tut.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøle -/fryseskap og platetopp (montert komfyrvakt over platetopp).
Innbygget stekeovn og mikrobølgeovn montert i høyskap. Ventilator integrert under overskap over platetoppen.
Arbeidsbelysning montert under overskap, supplert med takmonterte lysarmaturer. Veggflater med hvitmalt, stående trepanel og gulv med lyst, treimitert overflatemateriale.
Kjøkkenet har åpen løsning mot spiseplass og stue, med sammenhengende gulvoverflater.
Laminat på gulv. Panel på vegger, og over benkeplater, malte platehimlinger.



UNDERETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN (32,47 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.
Belysning ved ventilasjonsavtrekk virket ikke.



TOALETTROM

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM (1,66 M²

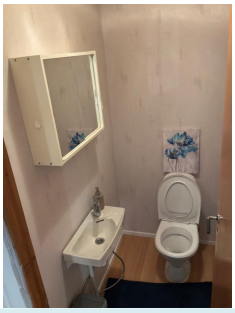
TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Platevegger belagt med tapet.
Panel i himling med tradisjonell belysning.
Klikklaminat på gulv.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.



UNDERETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM (1,66 M²

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilskap over vask.
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

• Inventaret har alders- og bruksslitasje. Videre slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting må påregnes.

UNDERETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTROM (1,66 M²

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• WC-rommet har naturlig ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset og væravhengig luftutskifting kan medføre utilstrekkelig ventilasjon. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



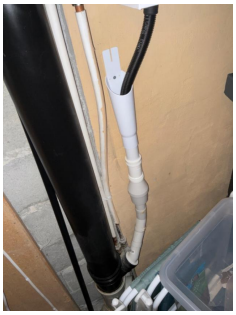
Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap, montert i bod i kjeller, hoveddel.
Plastrør (rør-i-rør).
Drensrør fra rørskap er koblet inn på synlig, innvendig avløpsrør.
Stoppekraner i samme rom.



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Kobberrør med plastkappe, ref. bod i kjeller, hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kobberrør med plastkappe har begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Risikoen for lekkasjer øker med tiden, og eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage tidlig der rørene er skjult. Det anbefales jevnlig kontroll av det synlige røropplegget og å påregne utskifting som en del av fremtidig vedlikehold eller ved rehabilitering av boligen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

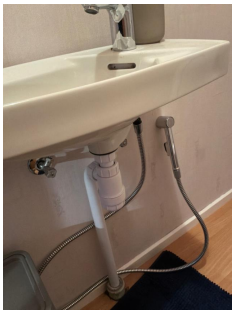
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



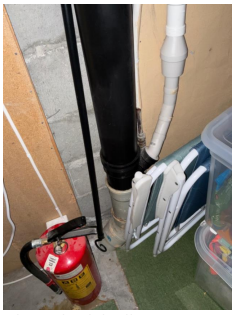
Leilighet: Røropppegg under kjøkkenvask.



Leilighet: Røropplegg under håndvask, bad/ vaskerom.



Hoveddel, kjeller: Røropplegg under håndvask, wc.



Hoveddel: Synlig røropplegg i bod, kjeller.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Underetasje/ kjeller, hoveddel: Høiax varmtvannstank, 227 liter montert i bod i kjeller.
Bryter til varmtvannstank på kjøkken, hoveddel (vanlig løsning på 1970-tallet, da boligen ble bygget).





TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Montert lekkasjesikring/ varsling. Montert skjøteledning fra varmtvannstank og videre til støpsel i vegg. Det er registrert bruk av skjøteledninger i forbindelse med lekkasjesikring ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen kan medføre økt risiko for elektriske feil og varmgang, særlig ved eventuell vannlekkasje. Fast og forskriftsmessig strømtilførsel anbefales vurdert av elektriker.





Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hoveddel, hovedetasje: Mitsubishi varemepumpe montert nede på vegg i spisestue.
Aggregat montert på altan/ terrasse over integrert garasje.

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

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



Varemepumpe montert nede på vegg i spisestue.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport



Aggregat montert på altan/ terrasse over integrert garasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

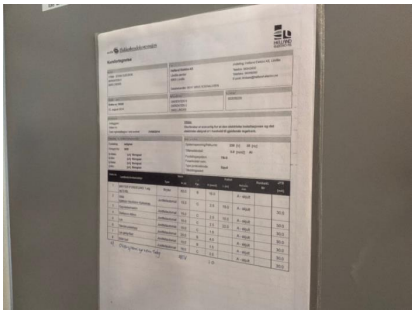
Leilighet: Sikringsskap montert i gang ved ytterdør.
Automatsikringer. Kurs 13,14 og 15 er ikke merket.
Strømmålere for begge boenhetene i sikringsskapet.
Sikringsskap under nevnt skap forbeholdt begge boenhetene.

Hoveddel: Sikringsskap montert i gang ved trappeløp, kjeller.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.

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



Leilighet: Sikringsskap i gang. Steømmålere for begge boenhetene.



Leilighet: Kursfortegnelse. Kurs 13, 14 og 15 er ikke merket.



Leilighet, bad: Løst deksel-



Hoveddel: Sikringsskap montert i gang ved trappeløp, kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparater og røykvarslere i hver etasje, inkludert utleieleiligheten.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen ble bygget i 1975 på faste, stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeåret 1975, og har dermed en alder på ca. 51 år. Dreneringens utførelse, tilstand og funksjon under terreng er ikke dokumentert og lar seg ikke kontrollere ved en ordinær visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen har oppnådd en alder hvor forventet normal brukstid er overskredet. Det må påregnes aldersrelatert svekkelse av dreneringens funksjon og utvendig fuktsikring. Eldre dreneringssystemer kan ha redusert kapasitet som følge av blant annet tilslamming, gjengroing og nedbrytning av materialer.
Bygningen er oppført på skrånende tomt med terreng som stedvis ligger inn mot grunnmur.

TG2 settes på bakgrunn av dreneringens høye alder og den økte risikoen for funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringens alder innebærer økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Sviktende dreneringsfunksjon kan medføre fuktinntrengning, oppfukting av bygningsmaterialer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktinntrengning og kontrollere at overflatevann ledes bort fra bygningen. Utskifting eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes på sikt, og behovet kan oppstå tidligere dersom det registreres fuktproblemer.

Det presiseres at dreneringens faktiske restlevetid ikke kan fastslås uten nærmere undersøkelser. Fravær av synlige fuktskader er ikke ensbetydende med at dreneringen har tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på skrånende tomt med grunnmur og fundamenteringskonstruksjoner utført i betong fra byggeåret 1975.

Lecagrunnmur. Grunnmuren har utvendige pussede og malte overflater. Deler av grunnmuren ligger under terreng, mens øvrige deler er eksponert som følge av tomtens naturlige terrengfall.

Grunnmuren danner underetasje i boligen. Fundamentering, konstruksjonsoppbygning og utvendig fuktsikring under terreng er ikke synlig og kan ikke vurderes i sin helhet ved ordinær visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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







Sprekker i puss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1975 i skrånende terreng, med deler av underetasjen beliggende under terrengnivå. Terrengforholdene kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrengfall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde: 89 cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
14 cm mellom opptrinn.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
13-14 cm åpninger i rekkverk.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

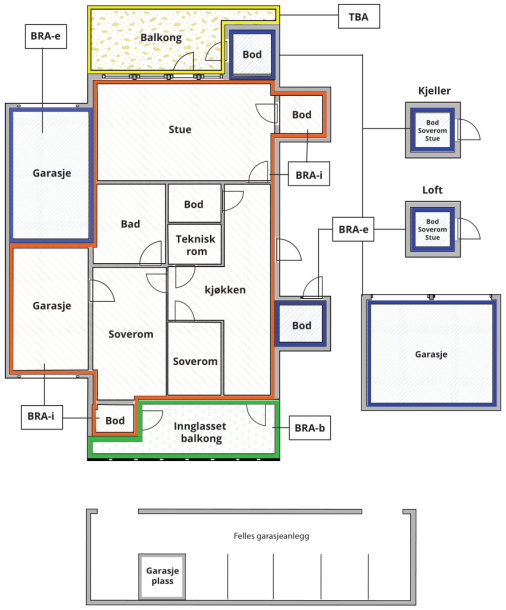
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Overetasje	111			111	105
Underetasje (hoveddel)	19	12		31	
Underetasje (leilighet)	62			62	48
Integrert garasje og bod (under altan)		28		28	
SUM	**192**	**40**			**153**
SUM BRA	**232**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje	Entré (3,40 m²), hall med trapp (13,39 m²), soverom (5,79 m²), soverom 2 (11,27 m²), soverom 3 (10,34 m²), bad (9,40 m²), vaskerom (5,47 m², stue (38,06 m²), kjøkken (10,20 m²)		
Underetasje (hoveddel)	Gang/ trapperom (9,81 m²), toalettrom (1,66 m², bod (7,45 m²)	Bod 2 med utvendig tilkomst (12,21 m²)	
Underetasje (leilighet)	Entré/ gang: (9,25 m²), stue/kjøkken (32,47 m²), soverom (8,41 m²), bod (6,63 m²), bad/vaskerom (2,94 m²)		
Integrert garasje og bod (under altan)		Integrert garasje (23,81 m²), bod (4,67 m²) med tilkomst fra integrert garasje	

Kommentar

Garasjen er definert «garasje» og ikke «carport» grunnet 3 tette vegger, tak og portåpning beregnet for garasjeport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke fullstendig tegningsgrunnlag.
Foreligger kun tegninger vedr. tilbygg (tegninger fra 1993).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.
Oljetank er bl.a. fjernet i forbindelse med oljekamin.

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Liam Ahmad Alshekh	Kunde
	Ann Mariecris Lee Valdez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	178		0	1488.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skrenten 5

Hjemmelshaver
Valdez Ann Mariecris Lee, Alshekh Liam Ahmad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i Kolåsfeltet på Lindås som er et etablert boligområde.
750 meter til Lindås nærsenter med blant annet matbutikker, frisør og apotek.
Skoler, barnehager, idrettsanlegg i området.
13,1 km. til Mongstad.
26,9 km. til knarvik (Amfi Knarvik).
54,1 km. til Bergen sentrum (togstasjonen).
Knappe 68,1 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Adkomst via asfaltert vei og innkjørsel.
Tomt, 1 488,70 m², skrånende/ kupert, pent opparbeidede utearealer på flere nivåer (planert til flatt ved leilighet i underetasjen).
Plenarealer, variert beplantning, prydbusker, hekkbeplantning og større trær. Det er etablert flere terrasser og uteplasser i tilknytning til boligen, herunder terrassearealer med adkomst fra både hovedetasjen og underetasjen.
Det er opparbeidet gruset parkeringsareal samt asfalterte og delvis støpte kjøre- og gangarealer. Terrengforskjeller er stedvis tatt opp med natursteinsmurer og skråninger med vegetasjon.
Tomten fremstår som skjermet og med gode uteoppholdsarealer. Eiendommen har en relativt åpen beliggenhet med utsyn mot omkringliggende boligområder og naturlandskap.

Tinglyste/andre forhold

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

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.11.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysnjnger fra megler	30.10.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eierne	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	02.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skrenten 5 , 5955 LINDÅS
Gnr 108 - Bnr 178
4631 ALVER

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

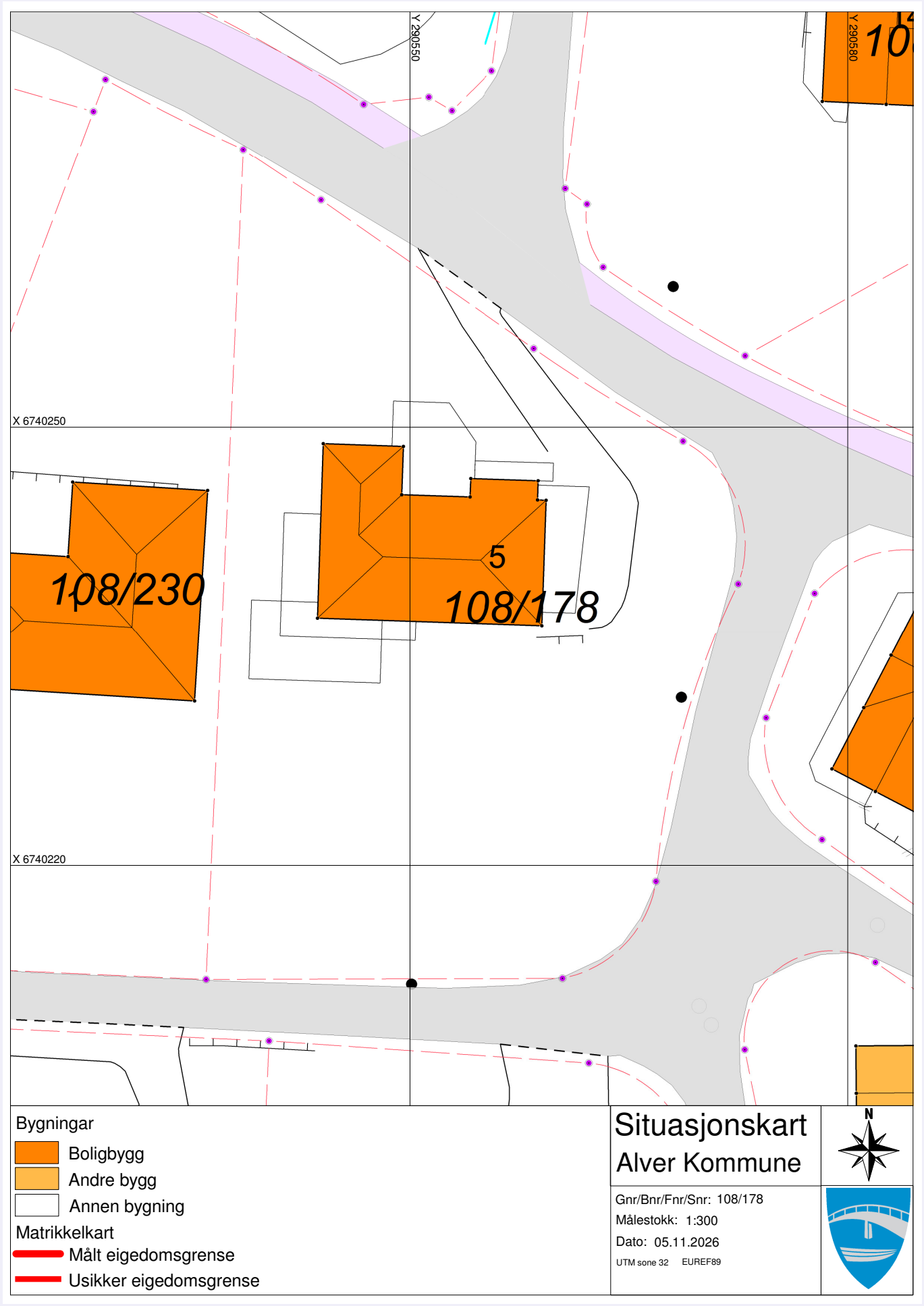
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

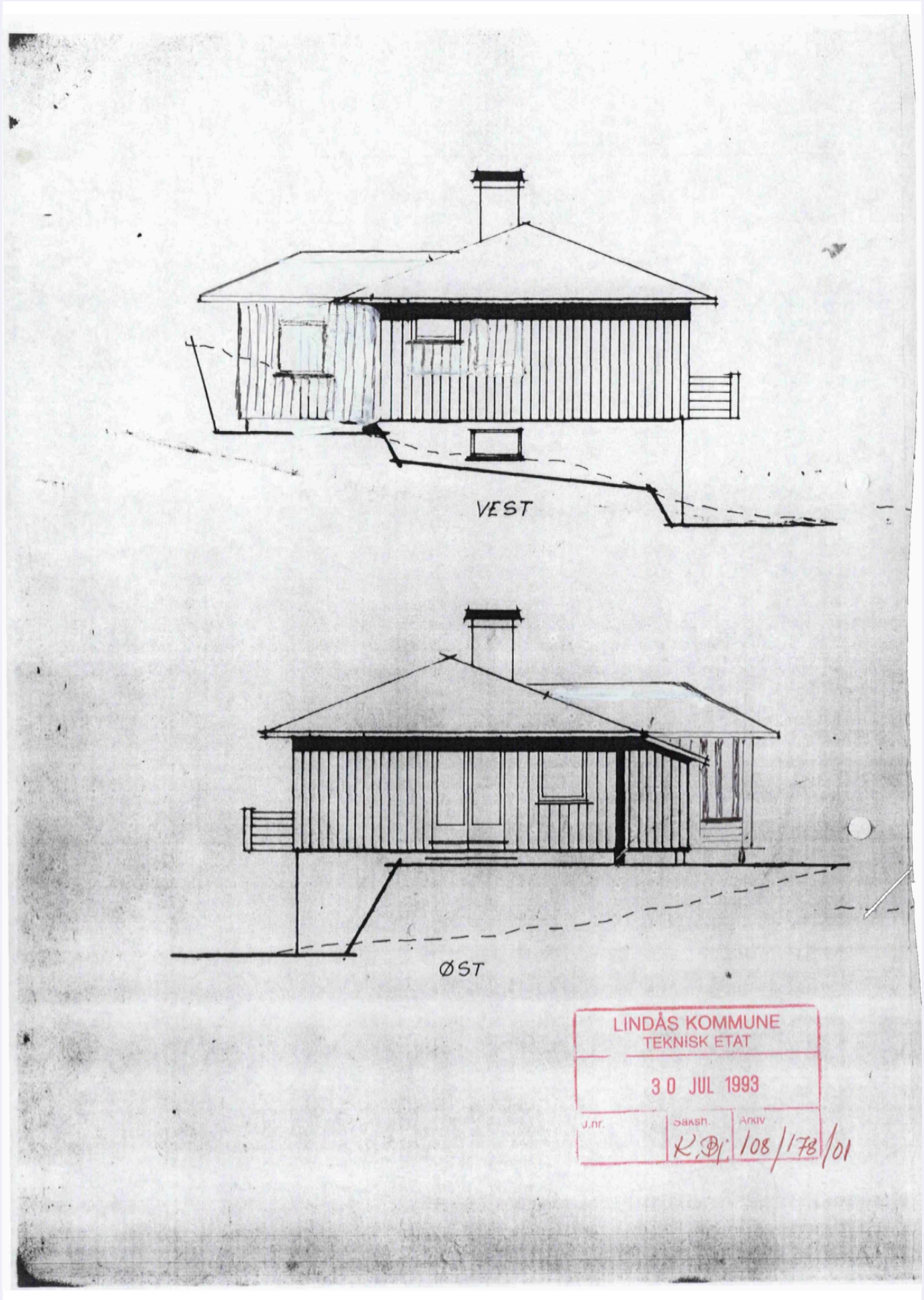
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

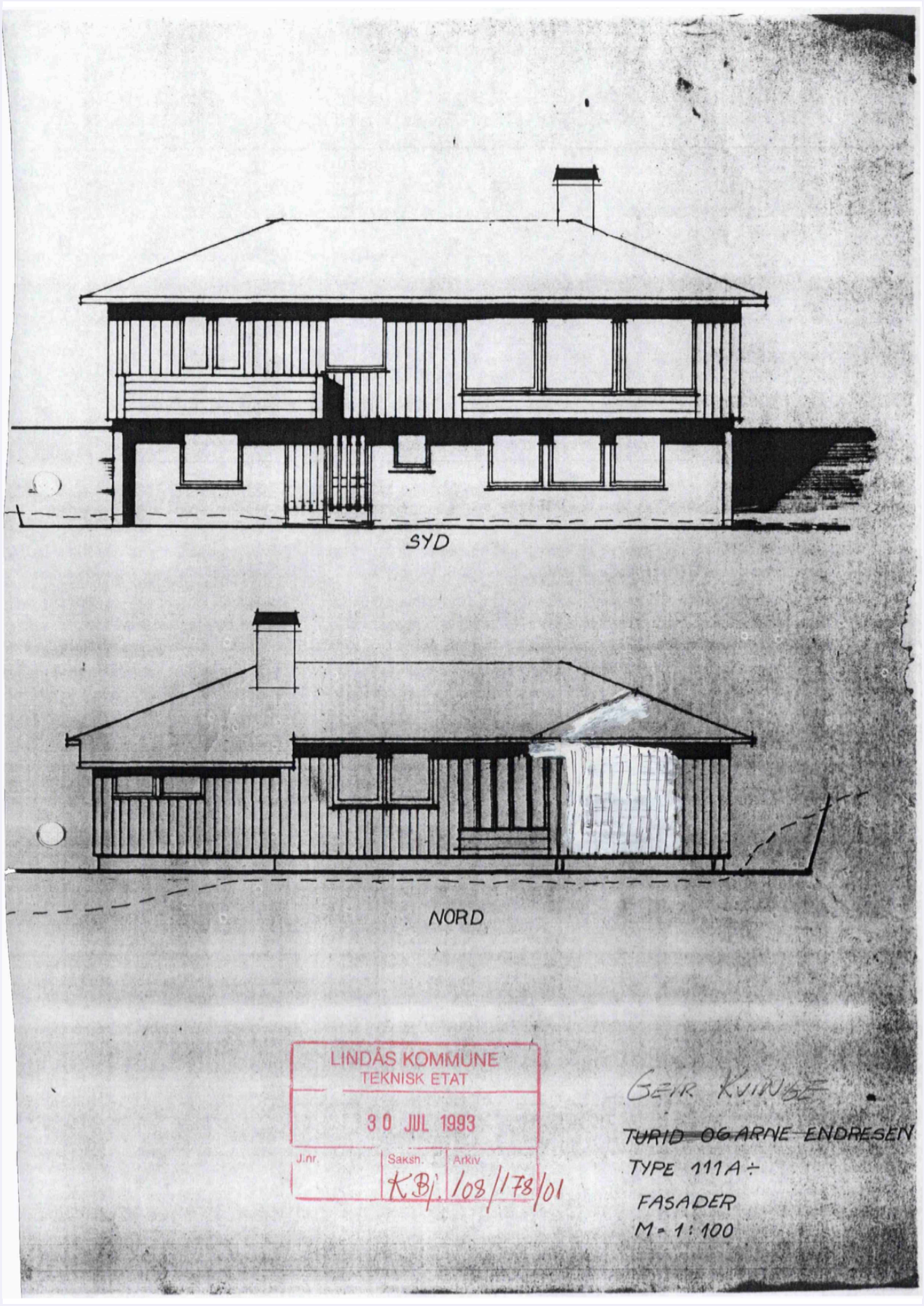
Vedlegg: Kommunalinformasjon



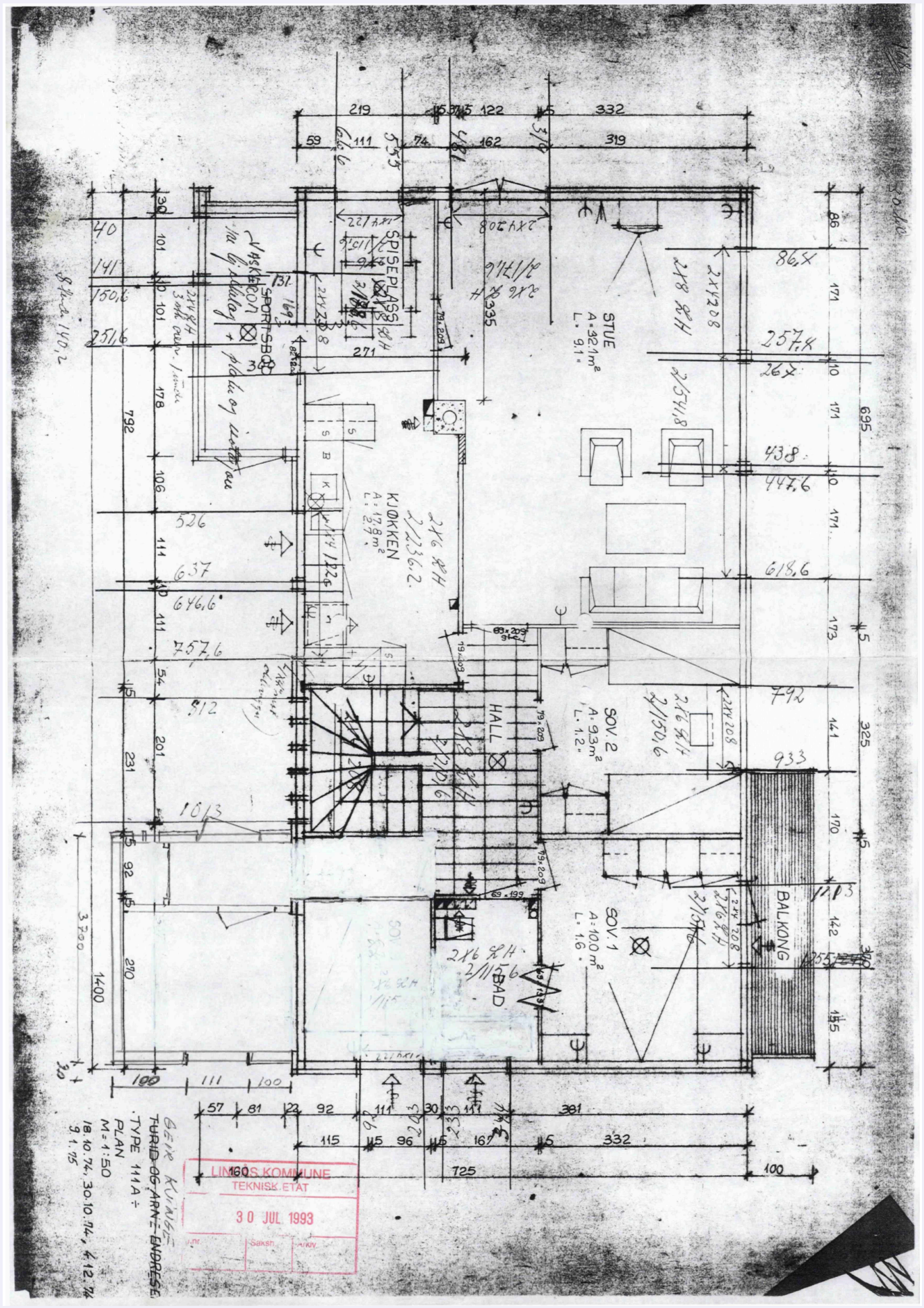
Vedlegg: Kommunalinformasjon



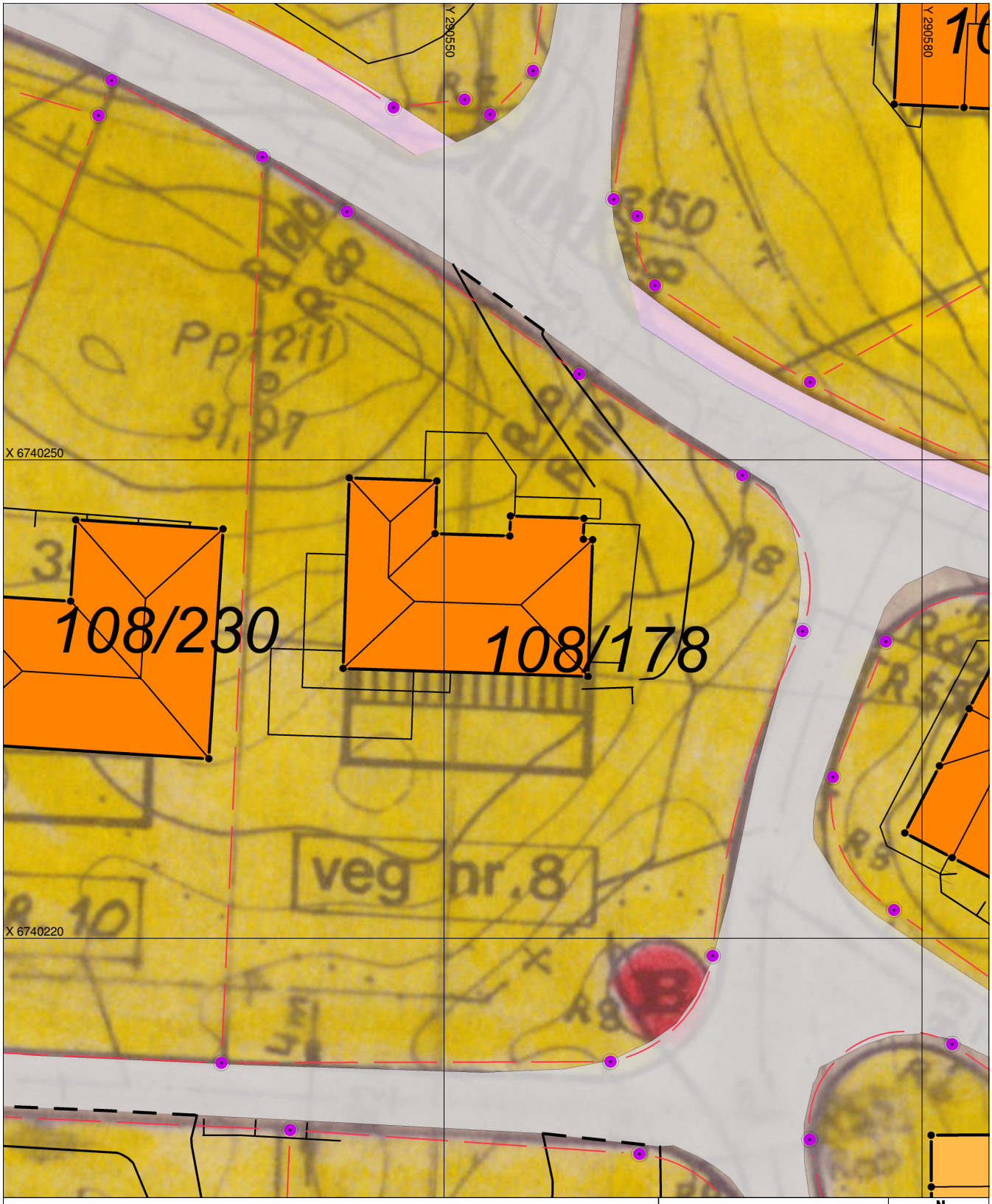
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2709260147 / Stian Træland Nilsen, tlf. 90147444
Skrenten 5, 5955 Lindås
Gnr. 108, bnr. 178 i Alver kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

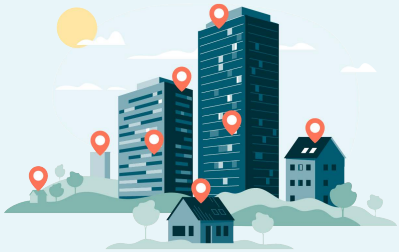
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2709260147
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.11.2026

Stian Træland Nilsen
Eiendomsmegler

901 47 444
stian.nilsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Åsane
Åsamyrane 90, 5116 ULSET

eiendomsmegler1.no