DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Fosse 144

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Fosse 144
5919 FREKHAUG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1952
Hovedbygg BRA:	174 m^2
Hovedbygg BRA-i:	174 m^2
Sum alle bygg BRA:	203 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	174 m^2
Rapportdato:	30.6.2026 (Gyldig til 30.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	11	2	0

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt: forhøyet fuktnivå i overflater, punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Våtrom: Bad -	TG 3 pga fallforhold kombinert med alder/slitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- malingsslitte flater.
Krypkjeller	- registrert svertesopp/muggsopp på overflater - tegn på skjevheter, svikt i gulv
Rom under terreng	- Det er fukt eller fuktskader i konstruksjonen: salt/kalkutsalg på murflater
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold
Yttervegg og fasade	TG 2 pga alder på veggkonstruksjon (skjult)
Takkonstruksjon og loft	- usikker lufting av konstruksjon - målt forhøyede fuktverdier - observert spor etter fuktkrevende insekt
Taktekking	- mosegrodd
Avløpsrør	- kloakk ikke luftet over tak - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere
Varmtvannsbereder	- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Mangler tilstrekkelig sikring av kjellertrapp. Mangler rekkverk.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2026

Rapportdato
30.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Otto Løvlie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: **Fosse 144, 5919 Frekhaug**

Kommunenr:	**4631**	Gårdsnr:	**325**	Bruksnr:	**128**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952** - Kilde: Opplyst av eier.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murt gråstein med overflatepuss. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass med unntak av kjeller som har vinduer med enkle glass i trekarmer. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Ellers kombinasjoner av parkett, laminat og heltré gulv.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater, veggpaneler og trepanel.
Tak: Himlingsplater og trepanel.

OPPVARMING
Ildsted og elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og entré.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1952 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	174	174	0	0	0
Garasje	21	0	21	0	0
Uthus	8	0	8	0	0
Totalt m²	**203**	**174**	**29**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**52**	**52** Romfordeling: - Kjellerrom og boder Takhøyde: 2,18m	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**79**	**79** Romfordeling: - Entré: 2,4 m² - Gang/trapperom: 14,3 m² - Tv-stue: 6,3 m² - Bad: 6,0 m² - Mellomgang: 5,4 m² - Spisestue/kjøkken: 26,2 m² - Stue: 13,4 m² Takhøyde stue: 2,40m 5,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**43**	**43** Romfordeling: - Trapperom/gang: 4,7 m² - Soverom 1: 6,6 m² - Gang: 7,9 m² - Soverom 2: 8,4 m² - Soverom 3: m² 14,9 m² Takhøyde vaterhimling: 2,32m 0,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**174**	**174**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	45	43	2
Totalt m²	**45**	**43**	**2**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**21**	**0**	**21** Romfordeling: - Garasje: 21,3 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**8**	**0**	**8** Romfordeling: - Uthus: 8,3 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-3

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering TG-3

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.
Synlig saltutslag som tyder på fuktvandringer i gulv og vegger (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgradering av utvendig drenering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Malinggslitt.

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Malingsslitte flater.

Oppsummering TG-2

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Stedvise avskallinger og slitte flater som kan trekke fukt (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig vedlikehold av grunnmur må påregnes.

6.3 Krypkjeller — TG-2

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**

Noe vanskelig tilkomst men er besiktiget via eldre kjellervindu.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**

Tørt på befaringsdagen. Eier opplyser at krypkjeller tidvis har noe høy fuktighet.

Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Registrert svertesopp/muggsopp på overflater

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn på skjevheter, svikt i gulv

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Eier opplyser om tidvis fuktig klima i krypkjeller. Synlige tegn til høydeforskjeller i gulv mot krypkjeller.

Manglende plastdekke på bakken og begrenset ventilering gir økt fukttransport fra grunnen og innestengt, fuktig luft i krypkjelleren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen, og kan over tid føre til oppbygging av materialer, skadeutvikling og dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av rotoravfukter.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Salt/kalkutsalg på murflater

Oppsummering **TG-2**

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
TG 2 pga tegn til fukt i grunnmur (saltutslag)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se «drenering» for mer informasjon. Med dagens bruk anbefales bruk av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

6.6 Vinduer og dører TG-2





Beskrivelse

Ett originalt vindu i kjeller. Ellers vinduer i kjeller fra 1995 (2stk er nok noe nyere enn dette).
Ellers fra 2017.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Se overnevnte.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
2stk Kjellervinduer (bilder)

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Med unntak av ett kjellervindu.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer av varierende alder, hvor de fleste er fra 2017, mens kjelleren i hovedsak har vinduer fra 1995 og ett originalt vindu fra byggeår. Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen, men det bemerkes at slike skader tidvis kan være vanskelige å avdekke. På to av kjellervinduene er det påvist værslitte karmer med fukt- eller råteskader. Det originale kjellervinduet har isolerglass eldre enn 35 år. Uten utbedring av de skadde kjellervinduene vil skadeomfanget kunne øke over tid, og det må påregnes utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alminnelig vedlikehold av karmer samt dørblad til kjeller.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning i fasaden. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasadene, og kledningen vurderes å ha tilfredsstillende lufting. Musetetting i nedkant av kledningen er registrert på plass. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider på veggkonstruksjonen etter opprinnelig byggeår. Ut fra registrerte forhold vurderes bygningsdelen å ha en tilstand uten vesentlige avvik.
TG 2 pga alder på veggkonstruksjon (skjult)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alminnelig vedlikehold.

6.8 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**På tak**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Innkledd pipe over tak.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-2





Type konstruksjon	**Kryploft**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Målt forhøyede fuktverdier

Beskrivelse:
Målt noe høye fuktverdier på loftet.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter fuktkrevende insekt

Beskrivelse:
Registrert flyvehuller i taksperrer og synlig boremel som tyder på forekomst av mit/borebille.

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er et skråtak utført som kryploft, og loftet var tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det ble målt noe høye fuktverdier på loftet, samtidig som lufting/ventilering av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig eller usikker. Videre er det registrert flygehull i taksperrer og synlig boremel som tyder på forekomst av mott/borebille. Manglende utbedring av fuktforhold og utilstrekkelig ventilering kan over tid gi økt risiko for fuktskader og råte, og aktivitet fra treskadeinsekter kan svekke trekonstruksjonen dersom forholdet ikke følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll utført av skadedyrselskap for vurdering av mulige tiltak. Grunnet høy fuktighet bør det utføres tiltak for bedre ventilering og fuktkontroll av loftet.

6.10 Taktekking TG-2



Mosegroe.

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Ikke opplyst om endringer. Takstein vurderes dog å være oppgradert etter byggeår (ikke dokumentert)



Mosegroe.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-2**

Saltaket er tekket med betongtakstein, som vurderes å være oppgradert etter opprinnelig byggeår, dog uten dokumentasjon. Takvinkelen anses tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert avvik ved beslag eller inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det er imidlertid registrert begroing/skader på taktekkingen, og tekkingens alder er usikker. Manglende utbedring og vedlikehold kan over tid redusere tekkingens funksjon og øke risikoen for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og vedlikehold anbefales, og utskifting må påregnes når tekkingen er ved slutten av sin levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vask/rens av takstein anbefales. Grunnet ukjent historikk anbefales en utvidet kontroll av undertak og lekter.

6.11 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Mangler tilstrekkelig sikring av kjellertrapp. Mangler rekkverk.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

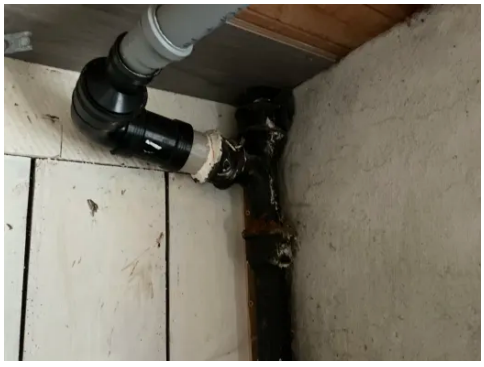
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.13 Avløpsrør TG-2



Stakeluke.



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Avløp fra kjøkken og kjeller går til terreng. Avløp fra bad går til septik.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Registreres noe bruk av pvc-rør fra bad av nyere dato.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kloakk ikke luftet over tak

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene av støpejern er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern, der avløp fra kjøkken og kjeller går til terreng, mens avløp fra bad går til septik. Det er registrert nyere pvc-rør fra bad, mens støpejernsrørene stammer fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting. Videre er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak, noe som kan medføre nedsatt avrenning og luktproblemer. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler oppgradering av avløpsrør ved fremtidig oppgradering av bad. Videre anbefales det en kontroll utført av rørlegger for vurdering av lufting.

6.14 Vannledninger TG-2



Stoppekran.



Type vannledninger	**Kobber, Plast**

Inntak av plast og ellers vannrør av kobber.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier mener at vannrør ble oppgradert da badet ble oppgradert rundt 1995-2000.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Vannpumpe.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har inntak av plast, mens øvrige vannrør er utført i kobber. Ifølge eier ble vannrørene oppgradert i forbindelse med baderomsoppgraderingen rundt 1995–2000. Det ble ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Vannrørenes alder tilsier likevel usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Med tiden må det påregnes at anlegget nærmer seg slutten av forventet levetid, med økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder og registrerte avvik tilsier at utskifting av røranlegget bør vurderes som en samlet løsning.

6.15 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja

Mus på loft samt spor etter mit/borebiller.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Ja

Observerte avvik:

- Det er registrert spor etter gnagere

Oppsummering TG-2

Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert mus på loft samt spor etter mit/borebiller. Ved befaringen ble det registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Aktivitet fra skadedyr kan medføre skader på konstruksjoner og materialer, og kan innebære fare for videre spredning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales videre undersøkelse og eventuelt tiltak for å begrense og fjerne skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta nærmere vurdering av omfang og aktivitet av treborende insekter. Videre bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å stanse eventuell aktivitet og hindre videre skadeutvikling.

6.17 Varmtvannsbereder

TG-2



Plassering bereder	Kjeller
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2019
Størrelse	167 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja

Observerte avvik:

- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-2

Varmtvannsbereder på 167 liter fra 2019 er plassert på gulv i kjeller. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen er imidlertid plassert i tørt rom uten lekkasjesikring, slik som sluk eller lekkasjestopper. Ved en eventuell fremtidig lekkasje vil vann kunne spre seg ukontrollert og medføre fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.18 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering TG-1

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Ventiler i vegg i u.etg.

6.19 Våtrom: Bad TG-3

Generell beskrivelse

Fliser på gulv- og veggflater.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjhjørne

Badet er opplyst å være fra ca 1995-2000.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Ca 80cm tykkelse på tilstøtende vegg fra kjøkken mot bad samt innredning på vegg mot selve dusjsone. Det er ikke funnet forsvarlig å foreta hulltaking.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Oppsummering TG-3

Badet har motfall til sluk samt gulvskinne mot dusjsone sperrer tilkomst for lekkasjevann (bilder).
Ved lekkasjer utenfor dusjsone vil vann legge seg ved dør.
TG 3 pga fallforhold kombinert med alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av badet for etablering av tilstrekkelig fall og fuktsikring.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Eiendomsmegler Norge,
Nordhordland

Gjensidige

Egenerklæring

Fosse 144, 5919 FREKHAUG

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fosse 144	Fosse 144	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juni 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Løvlie, Otto

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt" blindkjeller"/under inngangsparti/forstue i påbygg fra ca år 2000. Tilbygg satt opp av tidligere eier.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye vinduer. Eget arbeid, men har lang erfaring som tømrer. Usikker på årstall men ca 2019 /2020

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i krypkjeller. Opprinnelig for lite lufting. Tror vann /fukt har trengt inn i sørlige hjørne pga at vann fra takrenne/nedløp ikke har vært ledet godt nok vekk. Har meislet/skjært ut ekstra lufting, og lagt rør/avløpsrør for å lede vann ut fra vegg. Veldig vanskelig tilkomst, men antar det kan være betydelig fuktskade på treverk/stender/ bjelkelag etc i krypkjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Økt inntak fra 2x25 til 3x56. Nytt opplegg til kjøkken. Obs! Litt usikker på årstall, men ca 2019 /2020

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rutledal elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik, brønn

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vannlekkasje/sprekk i vannledning inntak varmtvannsbereder. Forsikringssak. Rørlegger skiftet bereder og skjøtet vannledning. Usikker på årstall men ca 2016/2017. Husker ikke firmanavn - rørleggerfirma i Knarvik. Noe vann utover kjellergulv - ordnet det selv etter avtale med forsikringsselskap.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ikke synlige tegn til setningsskader, men puss flasser diverse på grunnmur.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn stue ca 2018. Montert av murer gjennom forhandler. Kamin 2.etg har nok ikke vært i bruk på flere årtier. Fått opplyst at den blir veldig varm og ikke skal brukes.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Smågnagere. Har hørt rasling i yttervegger - typisk etter mus. Har og hatt rotte(er?) i huset/bjelkelag vinterstid.. Skadedyrfirma satt ut klappfeller - en rotte fanget i krypkjeller. Tremit/treborende innsekter på kaldloft. Hvorvidt det er tilfelle andre steder er usikkert. Men sannsynlig.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Veldig vanskelig tilkomst, men antar det er mugg/sopp/råteskade i krypkjeller - jf beskrivelse over.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Huset er renovert stort sett i sin helhet av tidligere eier. Tilbygg og bad er oppført av tidligere eier. Alt av elektrisk, minus nytt inntak, nytt sikringsskap, og opplegg kjøkken ble utført (Meland elektro?) av tidligere eier. Ellers er tomt/område LNF-regulert. Veirett til tomt sør for eiendommen (ca 3 mål skog) går over tidligere hovedbruk - dvs naboeiendom. Privat vei til huset som også omfatter nabo i nr 146. Eventuell ny eier har oppgaven med å slå (gressklipping) kantene langs vei. Nabo står p.t. for måking.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er oppført ca. 1952. Har blitt fortalt at en del materialer ble gjenbrukt, og således kan være utsatt for råte, treborende innsekter etc. Grunnmur er gråsteinsmur pusset innside og pusset over terreng utvendig. Drenering ikke etter dagens standard - kjellervegger kan ikke klees inn uten videre. Ny takstein ca år 2020. Ny D-papp, nye feder, og nye lekter ble lagt på eksisterende sutaksbord. Ny kledning ca 1998-2000. Obs! Yttervegger foret ut på eksisterende kledning og kledd med ny kledning utenpå. Tilstand på opprinnelig/underliggende kledning er ikke kjent. Opplyst om at det er lagt 10 cm isolasjon i yttervegger og kledd med gipsplater eller panel. Etasjeskiller/bjelkelag kjeller/hovedetasje og hovedetasje/andreetasje er ikke isolert. Vedovn på stue er veldig god og varmer hele huset. Men spesielt hovedetasje er gulvkaldt. Liten skade på utvendig karm vindu mot nord tilbygg. Og obs obs! Har ikke oversikt over eventuelle skader på bærekonstruksjoner, isolasjon etc i krypkjeller under tilbygg/inngangsparti. Tilkomst, dog veldig vanskelig fra kjeller. Typisk mugglukt Så mulig eventuelle utbedringer må taes ovenfra.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33428109

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Otto Løvlie	**2026-08-17**

Identification

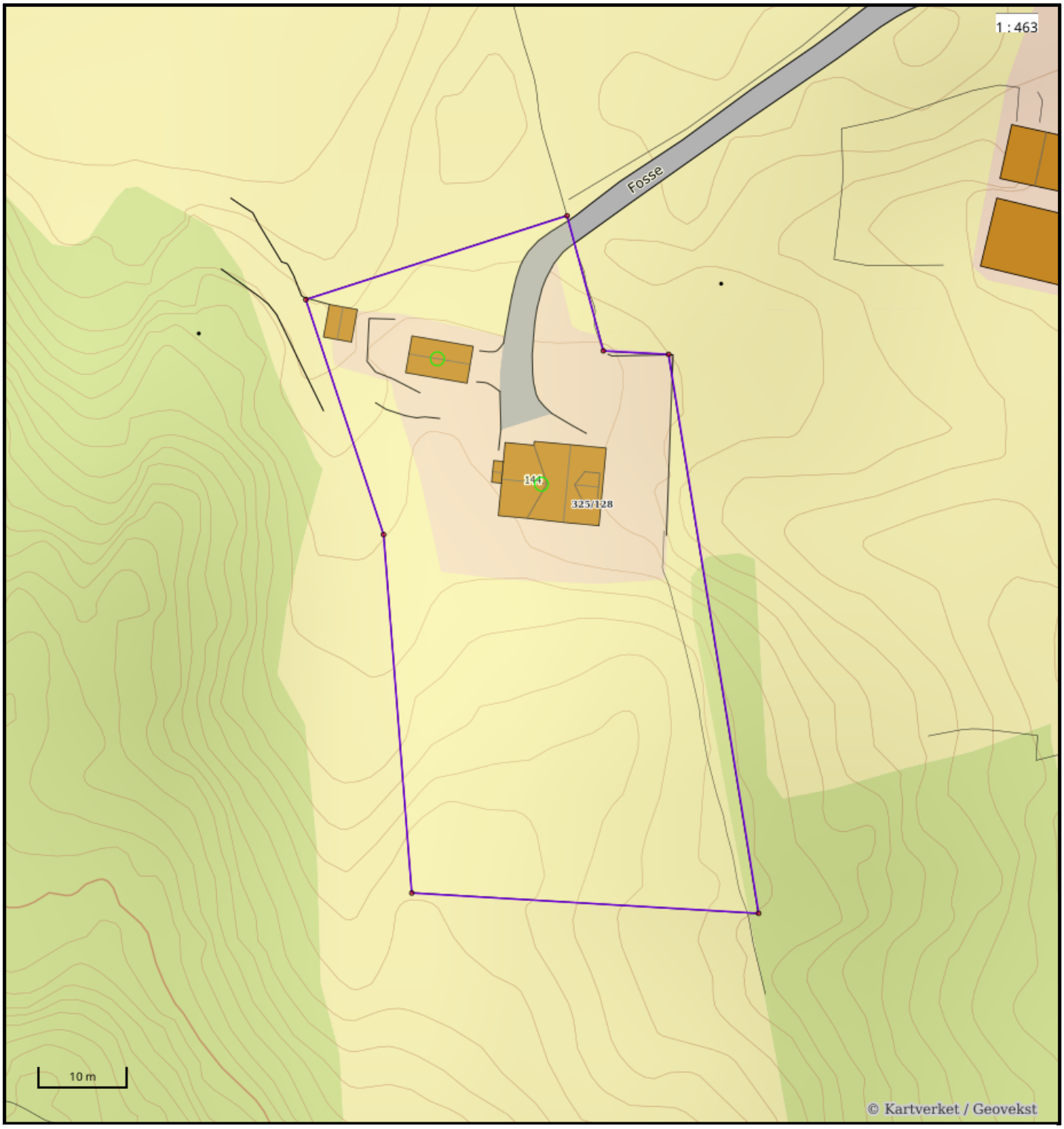
Otto Løvlie

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	325	/	128	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

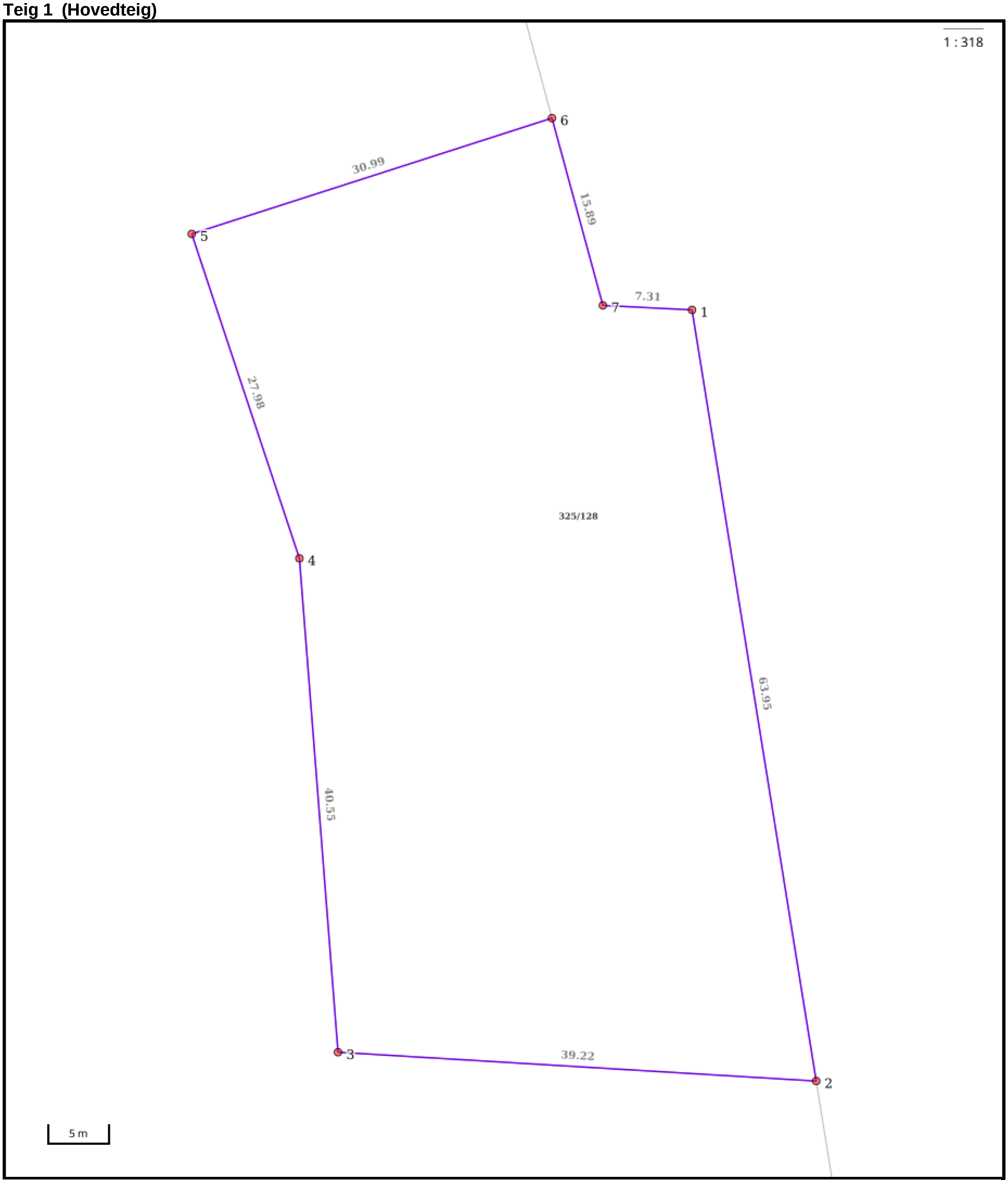
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 652,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 716 270,87	292 556,88	63,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 716 208,93	292 572,77	39,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 716 207,71	292 533,57	40,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 716 247,68	292 526,73	27,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 716 273,32	292 515,52	30,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 716 285,46	292 544,03	15,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 716 270,57	292 549,58	7,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Skyldskifte

Dagbok nr.
04704 18.7.80
NORDHORDLAND
SORENSKRIVARKEMBETE

Laur dag den 5 juli 1980 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Fosse gr.nr. 25 br. nr. 10 med skyld mark 1,16 i Meland herad. Nils Fosse har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.[1])

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som[2]) .....

Ved tenesta møtte Anreas Nygård, Håkon Hopland, Magne Askeland.

Av partane[3]) møtte eigaren Nils Fosse.

Av grannane[3]) Ein fann det uturvande å varsla granne.

Til formann vart vald Magne Askeland

Opplysningar om den/dei part/partar av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite 1,0 dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde 1,0 dekar — i alt 2,0 dekar.

2. Grensene[4]) til den/dei fråskilde part/partar: Grensa tek til i parsellen sitt nordre hjørna i nedsett merkestein i grensa med bnr. 1, fylgjer dette bruks merkeslina langs steingard i sørleg leid 17,00 m. vinklar og går langs same grense i søraustleg leid 7,40 m. og vidare i sørleg leid 63,90 m. langs same merkesgard til kross i berg. Her vinklar grensa og går i vestleg leid 38,60 m. til kross i berg og vidare i nordleg leid 40,50 m. til merkestein. Herfrå går grensa i nordvestvestleg leid 28,00 m. til kross i jordfast stein i bakkemur,

[1]) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

[2]) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

[3]) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.
Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen.

vinklar og går i austleg leid 31,00 m.attende til staden ein gjekk ut i frå.

Det er meir enn 100 m.frå strandlina.

1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk[1]) Nei.

2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2])

Ja.

3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) Ingen.

[1]) jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om skiping av jordbruk (jordlova).
[2]) jfr. § 54 (jordlova).
[3]) jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: .....

.....

.....

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.[1])

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 0,01

Hovudbruket har att ei skyld på mark 1,16

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidda ..... dekar, i alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet[2]) "Stølane."

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber:[3]) Eigaren.

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Magne Askeland skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Andr.Nygård. Håkon Hopland. Magne Askeland.

sign. sign. sign.

---

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
[3]) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til Meland jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

Frådelinga er i samsvar med godkjenning av Hordaland Fylkeslandbruksstyre den 29/5-1980.

Frekhaug, den 14/7 19 80

Meland Jordstyre
Magne Askeland
Magne Askeland.

formann sekretær

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

....., den ..... 19.....

formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst .....

Den/~~dei fråskilde~~ part/~~partar~~ har fått gr.nr. 25 br.nr. 128

Meland kommuneingeniørkontor
15.7.80, OB Holmenes

For tinglysing kr. .....

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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