DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Urhaugvegen 7

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Urhaugvegen 7
5936 MANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1958
Hovedbygg BRA:	113 m^2
Hovedbygg BRA-i:	113 m^2
Sum alle bygg BRA:	229 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	113 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	10	3	0

Supertakst

GNR: 445 BNR: 6

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Urhaugvegen 7
5936 Manger

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43456

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre 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
Drenering	TG 3 pga kombinasjon av alder og innvendige tegn til svikt.
Yttervegger	TG 3 pga synlige råteskader.
Våtrom: Bad - Våtrom	TG 3 pga alder, fallforhold og slitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 pga registrerte sprekker og værslitte partier.
Krypkjeller	TG 2 pga høy fuktinnhold i bjelker og tegn til svikt i bjelkelag.
Rom under terreng	TG 2 pga alder og synlige tegn til fukt i grunnmur.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga skjevheter og råte i rekkverk.
Vinduer og dører	TG 2 pga værslittasje, manglende pakning og stedvis slittasje på vannbrett.
Skorstein over tak	TG 2 pga slittasje på pipe over tak.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 pga tegn til skadedyr, fuktmerker og svak ventilering.
Taktekking	TG 2 pga alder/slitasje.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga alder og tegn til lekkasje/korrosjon.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i hovedplan er under dagens krav på 2,40m.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
28.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Blånipa AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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**

FRØYENTAKST



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: **Urhaugvegen 7, 5936 Manger**

Kommunenr:	**4631**	Gårdsnr:	**445**	Bruksnr:	**6**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1958** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murt naturstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med skifer.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Ellers parkett og laminat.
Vegg: Baderomsplater på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater og himlingsplater.

OPPVARMING
Ildsted og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

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 1958 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	113	113	0	0	36
Garasje	27	0	27	0	0
Garasje	16	0	16	0	0
Løe	59	0	59	0	0
Naust	14	0	14	0	0
Totalt m^2	**229**	**113**	**116**	**0**	**36**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**0**	**0**	**0**	**0**	**36**
1. etasje	**64**	**64** Romfordeling: - Entré/trapperom: 8,6 m² - Gang: 4,6 m² - Bad: 5,0 m² - Kjøkken: 10,0 m² - Stue: 17,2 m² - Stue: 17,3 m² Takhøyde stue: +/- 2,22m 1,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: - Trapp/gang: 5,6 m² - Soverom 1: 7,4 m² - Soverom 2: 13,0 m² - Soverom 3: 14,2 m² - Soverom 4: 7,5 m² Takhøyde vaterhimling: 2,36m 1,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**113**	**113**	**0**	**0**	**36**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	28	0	28
2. etasje	61	49	12
Totalt m²	**89**	**49**	**40**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**27**	**0**	**27** Romfordeling: - Garasje: 26,5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**27**	**0**	**27**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16 Romfordeling: - Garasje: 16,0 m²	0	0
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Bygning: Løe

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19 Romfordeling: - Garasje: 19,2 m²	0	0
1. etasje	40	0	40 Romfordeling: - Løe: 39,8 m²	0	0
Totalt m²	**59**	**0**	**59**	**0**	**0**

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	14	0	14 Romfordeling: - Naust	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**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 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
Taknedløp er avsluttet over bakken i bakkant. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

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.
TG 3 pga kombinasjon av alder og innvendige tegn til svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering bør skiftes.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
TG 2 pga registrerte sprekker og værslitte partier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Vedlikehold av grunnmur må påregnes for bedre bestandighet mot fukt.

6.3 Krypkjeller





Spor etter mit/borebiller.

Beskrivelse	
Krypkjeller under deler av 1.etg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader (TG 2)	

Oppsummering av krypkjeller	TG-2

Stedvise fuktskjolder er registrert. Kan tyde på tidvis høy innvendig fuktighet.
Registreres synlige svanker og skjevheter i boligen.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler etablering av rotoravfukter for bedre kontroll på fuktnivå i kjelleren. Videre bør det vurderes tiltak for bedre avstiving av bjelkelag.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utvendig oppgradering av drenering mot grunnmur. For bedre kontroll på innvendige forhold anbefales montering av rotoravfukter.

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type	Platting

Flislagt platting på ca 36 m² med rekkverk i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Skjevheter og råteakder i rekkverk (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av rekkverk, evt lokale utbedringer.

6.6 Vinduer og dører



Værslittasje



Mangler pakning på stiuevindu i gavlevegg.



Skjevhet i stort stuevindu.



Værslittasje

Beskrivelse
Vinduer/entredør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er i hovedsak datert 2012 og flere vinduer antas å være fra rundt 2010 eller mulig noe eldre. Stort stuevindu er datert 1984.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

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

Værslitte karmer flere steder, manglende pakning på underkant stuevindu. Ellers dels svakt fall på vannbrett under enkelte vinduer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig vedlikehold av karmer må påregnes. Ellers anbefaler ettermontering av manglende pakning på stuevindu. Tegn til lekkasje i tilsetning/foring på enkelte vinduer: Her bør det åpnes opp for ytterligere kontroll på bakomliggende konstruksjon med hensyn til fukt.

6.7 Yttervegger



Råte



Råte

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Noe kledning virker å være skiftet etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Registreres noe skjevheter i vegger (TG 2). Stedvise råteskader i bunnstokk/vannstokk samt i hjørnebord ved inngang (TG 3). Ellers noe værslitte partier (TG 2)
Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
TG 3 pga råteakder i bunnstokk og overdekning kjellerdør på gavlevegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 3: Råteskadet parti må rives. Ytterligere undersøkelser av bakomliggende konstruksjoner må foretas før tilbakeføring.

TG 2: Etablering av lufting og musebånd anbefales i tillegg til vedlikehold av kledning.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Ja
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Værslitte overflate på pipe over tak (TG 2)
- Kan føre til fuktinnsig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler inntekking av pipe over tak.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Loft mangler lufting.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

Registrert fuktmerker rundt pipe. Dette er trolig eldre forhold da det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja

Tegn til boremel fra mit/borebiller. Kommer normalt av høy fuktighet i trevirke.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Fuktmerker rundt pipe.



Spor etter mit/borebiller.



Eldre fuktmerker rundt pipe.



Tegn til avføring fra rotter/mus.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Se overnevnte forhold.
TG 2 pga tegn til skadedyr, fuktmerker og svak ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se anbefaling vedr inntekking av pipe. Ellers anbefales kontroll av skadedyrselskap for vurdering av tilkomst for sanering av rotter/mus. Loftet tilstand må sees i sammenheng med alder/slitasje på taktekking. Ved oppgraderting av taktekking bør det vurderes å etablere bedre ventilering på loftet.

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om en mindre reparasjon som følge av avdekket lekkasjer mot stuevindu.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler planlegging av oppgraderinger av taktekking for utskifting av undertak og lekter.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Alminnelig moderat slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av 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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Takhøyde i hovedplan er under dagens krav på 2,40m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

2024: Skiftet ut avløpsrør.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

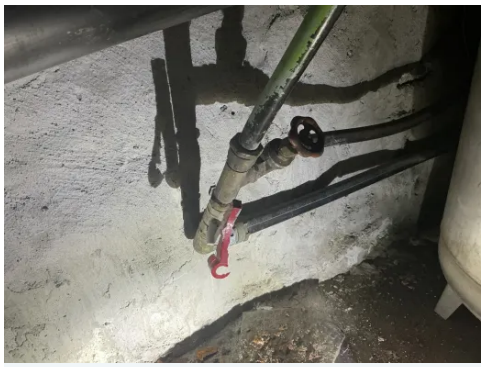
Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.14 Vannledninger



Stoppekran i kjeller.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2018: Feilsøk på 4 utelamper, skiftet kurs nr 8, skjøtet kabel til utelampe og montert 2stk nye lamper.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk

Det forekommer at sikringer løses ut ved overbelastning fra kjøkken.

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	Ja

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

6.16 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Montert i 2017.

Når var siste service på anlegget?

Sist service utført i 2021.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent (antatt over 10 år)

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei



Korrosjon på tilkobling.

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Registreres korrosjon på tilkobling som kan tyde på drypplekkasjer (TG 2)
Ukjent alder på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å vurdere utskifting av bereder.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.19 Våtrom: Bad





Mangler membran i sluk (TG 3)

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Ikke tilkomst for hulltaking bak dusjsone som vender ut mot yttervegg. Øvrige vegger er tynne og antatt oppført i stående eller liggende plank. Det er derfor vurdert som risikofylt å foreta hulltaking.

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjkabinett

Badet antas å være fra tidlig 90-tall eller sent 80-tall og har utlevd sin fuktskjonstid. Ikke registrert tegn til membran i sluk samt plateskjøter på vegg er slitte. Registreres motfall til sluk. Det benyttes dusjkabinett på badet og overflater/membran er derfor ikke direkte utsatt for vannpåførsel.
TG 3 pga alder, fallforhold og slitasje.

Anbefalte tiltak

Badet er i daglig bruk og er innredet med dusjkabinett. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktskader ved befaringen. På grunn av kombinasjonen av alder, registrerte avvik og generell slitasje anbefales det likevel å påregne renovering av badet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

Eiendomsmegler Norge,
Nordhordland

Gjensidige

Egenerklæring

Urhaugvegen 7, 5936 MANGER

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Urhaugvegen 7	Urhaugvegen 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har ikke bodd i eiendommen. Den har vært leid ut.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eiendommen ble kjøpt november 2016. Kjøper var Advokatfirma Mikkel Mundal AS. Dette selskapet ble seinere endret til Blånipa AS da advokatvirksomheten ble avsluttet.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Mundal, Mikkel

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

Beskriv feilen og omfanget

Avløpet fra bad ble tett sommer 2024. Det ble oppdaget brudd i ledning. Det ble opprettet forsikringssak hos Fremtind.
De to skyvbare dusjdørene fester ikke nede, men kan dras igjen. Leietaker opplyser at det ikke kommer vann utenfor ved dusjing.

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

Lekkasje i vindu i stuen mot sjø i 2018. Det samme skjedde i april 2026.

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av 2 nye heller på taket der det var åpninger. Det var ikke nødvendig å skifte noe innvendig i vinduet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Spjell AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble foretatt tetting i vinduet som hadde lekkasjen. Det ble ikke foretatt undersøkelser knyttet til årsaken til lekkasjen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Sævar Sævarson

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Problem med sikring som røk.

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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ble foretatt feilsøking, og en kurs ble skiftet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Risnes Elektro AS

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpet fra bad ble tett sommer 2024, og det kom vann opp fra sluken på badet. Det ble oppdaget brudd i ledning. Det ble opprettet forsikringssak hos Fremtind.

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**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble montert nytt rørsystem fra badet i kjeller. Det ble også lagt nytt avløpsrør fra kjøkken siden dette ikke var tilkoblet samme utløpsrør som badet Rørlegger opplyste at en kumme i kjeller ble stengt av, siden den ikke var nødvendig for avløpet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjelmås VVS

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ved tilsyn av feier i 2018 ble det opplyst at det var brennbart materiale for nær sotluke. Dette gjaldt at sotluken var for nær vegg venstre side, og at røykrøret fra ovnen for nærme sotluka. Dette var registrerte avvik. Det var ikke pålegg om retting.
Ved branntilsyn i 2024 ble det ikke funnet avvik, men det ble opplyst at risten i vedovnen var så dårlig at den måtte fornyes. Og at ildstedet ikke måtte benyttes før dette var gjort. Det er da et hull i denne. Risten er ikke erstattet.

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?

For en del år siden ble det observert rotter og/eller mus i kjeller på vinterstid.

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

Det har vært observert mugg i det store vinduet i stuen, samt det som har hatt lekkasjer. Det er videre mugg i kjøkkenvindu.
På soverom til høyre (ved siden av boden i gang) er det spor etter litt mugg i området rundt skråtak og vegg til gulv.

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

Det har blitt utarbeidet detaljreguleringsplan for eiendommen. Dette ble gjort av Advokatfirma Mikkel Mundal AS. Planen ble vedtatt i mai 2024. Planen har ikke blitt fulgt opp av eier etter dette. Det betyr at de tre tomtene som er innregulert, ikke er fradelte.

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:

Det er ikke gjennomført tilstandsrapport av de to garasjene, løen og naustet. Alle disse er eldre bygg med dårlig standard. Interesserte må da undersøke disse nærmere om det er aktuelt. Det vil ikke bli ryddet ut av naust, løen og dersom det er noe igjen i garasjene. Det vil heller ikke bli rengjort noe mer utvendig og innvendig i byggene etter visning.
Det løsnet en takplate på naustet tidligere i år. Denne er nå festet.
Arbeidet ble utført av Byggmester Spjell.
Det samler seg grønske på nordveggen og ved inngangspartiet. Dette ble fjernet nå i mai av Vest Vaktmester AS.
Leietaker opplyser at ved bruk av oppvaskmaskin og alle komfyrplatene, ryker kursen.
Naustet omtales i reguleringsføresegnene 5.2.1.Eiere av nabonaustet har i erklæring 07.12.20 samtykket til at ved ev. nytt naust på bnr 6, kan det plasseres slik det ligger i dag, dvs at de det stilles ikke krav om avstand til nabogrensen. Det har ellers vært tilkomst til naustet over eiendommen tidligere, men denne er tilgrodd nå.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mikkel Mundal	**2026-06-01**

Identification

Mikkel Mundal

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mikkel Mundal	01/06-2026 15:14:41	BankID OIDC High



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- BFS — Bustader - frittliggjande småhus (1111)
- BKS — Bustader - konsentrert småhusbustader (1112)
- BKT — Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- U/N/B — Uthus/naust/badehus (1589)
- BLK — Leikeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)

- SV — Veg (2010)
- SVG — Annan veggrunn - grøntareal (2019)
- SPA — Parkering (2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- GN — Naturområde - grøntstruktur (3020)
- GT — Turveg (3031)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

JURIDISKE LINJER OG PUNKT

- Illustrasjon av planen si avgrensing (RpGrense)

(vist 1m utanfor juridisk plangrense)

RpGrense samanfell med RpFormålGrense

- Føremålsgrense (RpFormålGrense)
- Byggjegrense (1211)
- Omriss av eksisterende beb.som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle-/avstandslinje (1259)
- Stenging av avkjørsel (1241)
- BH=k+m,d — Regulert byggehøgd
- %-BYA=@% — Prosent bebygd etter TEK17

Reg. eigarform (PBL § 12-7 nr. 14)

- f_ — Felles formål

Illustrasjonar i plankartet (Ikkje juridisk bindande)

- Avkjørsel-både inn og utkjøring

BASISKART

- Teiggrense

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref

Geodetisk høgdegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1 meter

Siste uttaksdato basiskart: 20.05.2021

Kartmålestokk: 1:500 ved A1

0 5m 10m 15m 20m

N

Reguleringsplan med tilhøyrande føresegner for:

Advokatfirma Mikkel Mundal

Detaljregulering Søndre Urhaug

Alver kommune, gbnr 445/6 mfl., Manger

Sakshandsaming i følgje Plan- og bygningslov

Sakshandsaming	Dato	Dato plankart	Dato føresegner
Oppstart, vedtak		———	———
Kunngjering oppstart	08.02.2019	———	———
1.gangs handsaming, vedtak	18.09.2019	24.06.2019	17.02.2020
Offentleg ettersyn, fra - til	21.09.2019 - 03.12.2019	———	———
2.gangs handsaming, vedtak	17.04.2024	04.01.2024	07.02.2024
Godkjent Alver kommunestyre	02.05.2024	04.01.2024	07.02.2024
Kunngjering vedtatt reguleringsplan	11.05.2024	04.01.2024	07.02.2024
Kunngjering oppstart reguleringsendring	———	———	———
1.gangs handsaming, vedtak			
Offentleg ettersyn, fra - til			

Plan utarbeida av:

arkoconsult
ARKOCONSULT AS

Saksnummer:	20/1067
Plannummer:	1260 2019 000 100
Dato plankart sist revidert:	04.01.2024

Stadfesting om at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak: _____

ALVER
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan

Søndre Urhaug, 1260 2019 000 100

gnr 445 bnr 6 m.fl

(jf plan- og bygningslova § 12-7)
Dato: 07.02.2024

Utval	Sak	Dato	Vedtakstype	ArkivID
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk, Radøy kommune	049/2019	18.09.2019	1. gongs handsaming, pbl. § 12-11	18/2753
Utval for areal, plan og miljø	PS 44/24	17.04.2024	2. gongs handsaming, pbl. § 12-12	23/10169
Kommunestyret, Alver	PS 37/24	02.05.2024	2. gongs handsaming, pbl. § 12-12	23/10169

ALVER KOMMUNE

§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:500, datert 04.01.2024.
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
   a) Frittliggjande småhusbebebyggelse
   b) Konsentrert småhusbebyggelse
   c) Uthus, Naust, Badehus
   d) Øvrig kommunalteknisk anlegg
   e) Leikeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
   a) Veg
   b) Anna veggrunn – grøntareal
   c) Parkering

3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)
   a) Naturområde
   b) Turveg

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
   a) Frisiktsone
   b) Kulturmiljø

§ 2 Siktemålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å utarbeida ein detaljplan for å leggje til rette for ei utbygging av bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal. Planarbeidet skal fremje varierte bustader som er tilpassa området rundt.

§ 3 Fellesføresegner for heile planområdet

§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

a) Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.

b) Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalande form og handsaming. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevande.

c) Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast med stadeigen vegetasjon for å dempe fjernverknaden av muren.

§ 3.2 Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4)

a) Areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal i hovudsak ikkje reknast inn i uteopphaldsareal, med mindre det ligg føre særleg grunngjeving basert på lokale kvalitetar t.d. akebakke.

b) Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (<55dBA), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare. Areala skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnytter sola og skjermast mot herskande vindretning.

§ 3.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)

a) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.

b) Gangvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.

c) Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma med prinsipp for universell utformining. Minimum eitt av leikeapparata på BLK1 skal utformast slik at det kan nyttast på ein likestilt måte så langt som rår.

§ 3.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet

b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

§ 3.5 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdages i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 3.6 Støy (§ 12-7 nr. 2)
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal følgjast i bygge- og anleggsfasen.

§ 3.7 Utfyllande planar/dokumentasjon
§ 3.7.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12)
For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert **10.12.2021 (rev. B)** leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.

§ 3.7.2 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)
For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.

a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk lokalt. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.

b) Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.2 a).

§ 3.7.3 Utomhusplan (§ 12-7 nr.4 og 12)
For alle nye bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan i målestokk 1:200 og skal minimum visa: Reguleringsgrensar, eksisterande og planlagt terreng, felles eller privat hentestad for renovasjon, stiar/gangvegar mellom felta, fellesareal og leikeareal, inkl evt støttemurar, VA-anlegg og overvasshandsaming, veganlegg og avkøyring med siktline, snumoglegheiter for motoriserte køyretøy, parkering, plassering av gatelys, eventuelle støytiltak.

§ 4 Føresegn til arealformål
§ 4.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)
§ 4.1.1 Bustader – frittliggjande (BFS) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

a) Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgd (kote) er vist på plankart.

b) På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustader.

c) Det skal vere minimum 200 m² MUA pr. einebustadeining og minimum 100 m² MUA pr. bustadeining i tomannsbustad.

d) Dersom ein opprette ei sekundærleilighet (utleigedel) skal ein i tillegg ha 50m2 MUA for denne eininga.

e) Maksimal gesimshøgd er satt til 6,5 meter og maks mønehøgd er satt til maks 8,5 meter. Bustadene skal ha maks takvinkel 25 grader. BFS-2 og BFS-4 skal ha einskapleg arkitektur.

f) I område for frittliggjande bustader (BFS), skal det opparbeidast 2 bilparkeringsplassar per eining.

g) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

h) Ved bygging av einebustad er det tillate å etablere ein utleigedel på inntil 60m2

i) Det er tillate å oppføre carport eller garasje på inntil 50 m² BYA/BRA. Garasje eller carport kan førast opp utanfor byggegrensa som er vist i plankartet, inntil 1 meter frå nabogrense.

§ 4.1.2 Bustader – konsentrerte (BKS1) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.

b) På areala kan det i hovudsak etablerast rekkehus/lavblokk.

c) Rekkehus/lavblokk skal ha privat uteopphaldsareal MUA=min. 5 m² per bueining.

d) Største mønehøgd er 8,5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgd er satt til maks 7,0 meter. Naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming.

e) I område for konsentrerte bustader (BKS), skal det opparbeidast 1,5 bilparkeringsplassar per eining. Det skal og leggast opp til sykkelparkering på 2 syklar per eining.

§ 4.1.3 Uthus, naust og badehus, U/N/B 01 (§ 12-7 nr. 4 og 7)

a) U/N/B 01 er eksisterande naustbebyggelse.

b) Naustbebyggelsen ligg innanfor Mangersvågen kulturmiljø i verneklasse A og er meldepliktig etter kulturminnelova §25. Alle tiltak på nausta må følgje retningslinjer i Kulturminneplan for Radøy 2017 – 2027.

§ 4.1.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT (§ 12-7 nr. 4 og 7)

a) Areala skal nyttast til avfallshandtering.

b) Renovasjonsanlegget f_BKT skal planerast, asfalterast, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst og snumogleigheitar til område.

c) Faste konstruksjonar til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinje eller langs veg.

§ 4.1.5 Leikeplass (BLK) (§ 12-7 nr. 4)

a) f_BLK skal nyttast til leik og opparbeidast med min. 3 leikeapparat og sittebenkar med bord.

b) Leikeplassen skal ha universelt utforma tilkomst og minimum 1 av leikeapparata skal kunne nyttast på ein likestilt måte så langt som rår.

c) Leikeplassen skal ha ei tiltalande utforming og utomhusplan for BLK1 skal godkjennast av kommunen før tillatelse til igangsetjing for BKS1.

d) Leikeplassen skal sikrast på forsvarleg måte i henhold til gjeldande teknisk forskrift.

§ 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)
§ 4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1 og 4)
Løysingar for veg- og gateutforming i den til ein kvar tid gjeldande handbok N100 og N200 skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, fortau og teknisk infrastruktur. Tekniske teikningar skal vera utarbeidd i tråd med ein til i kvar tid gjeldande handbok R700.

§ 4.2.2 Veg (SV) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

a) Vegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.

b) Fartsputar som eit fartsdempande tiltak skal opparbeidast kvar 100 meter ved kommunale- og fellesvegar innafor planområdet.

c) Parkering er kunn tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.

d) Skal asfalterast.

§ 4.2.3 Annan veggrunn – grøntareal (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.

b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.

c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

d) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.

e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg.

§ 4.2.4 Avkøyrselspilar (§ 12-7 nr. 1)
Avkøyrselspilar gitt i plankartet er retningsleiande for avkøyrslar og vidare vegføring i detaljreguleringsplan. Mindre avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

§ 4.2.5 Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

a) F-SPA1 er felles parkeringsplass for BKS1. Det skal opparbeidast minimum 10 p-plassar innanfor føremålet. Minimum 1 p-plass skal væra tilpassa rørslehemma.

b) Parkeringsplass skal planerast og asfalterast.

c) På BFS 1, 2, 3, 4 og 5 skal parkering løysast på eige tomt.

§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Fellesføresegner for grønstrukturane GN1 og GT1 (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

a) Områda er opne for almen rekreasjon.

b) Opparbeiding av stiar/gangvegar og etableringa av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.

c) Tiltak som er til hinder for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate.

d) Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.

e) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.

f) Stiar skal vera min 1,5m bred, ha fast dekke med grus eller treverk, vera tilpassa terreng og ikkje til hinder for naturlege vassvegar.

§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H370)

§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)

a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.

b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

§ 5.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

§ 5.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570 (§ 11-8 c)

Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar eksisterande naustbebyggelse. Innanfor dette område er det ikkje tillate å rive, endre, eller byggje om utan særskilt tillatelse. Alle tiltak knytt til nausta må skje i tråd med gjeldande Kulturminneplan for Radøy 2017-2027, samt gjeldande kommunedelplan for Radøy. Naustet innanfor området er meldepliktig etter kulturminnelova §25.

§ 6 Rekkefølgjeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 6.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

a) Av BKS1 skal det ligga føre ein godkjend utomhusplan for BLK_1.

b) Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det føreligg godkjend gjennomføringsavtale med vegeigar for opparbeiding av kryss mellom

kommunalveg og fylkesveg. Tekniske vegteikningar skal godkjennast av vegeigar.

§ 6.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG) (pbl § 12-7 nr.10)

a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.

b) Avkøyrselen mellom vegen f_SV1 og kommunal veg skal vere ferdig opparbeidd før et kan gjevast IG for nye bustader innafor BKS-1 og BFS-2. Innafor regulerte siktsoner ved avkøyrsla skal det sikrast tilfredsstillande sikt i samsvar med krava i § 5.1.1 b.

c) Det skal utarbeidast ein plan for handtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsetjingsløyve vert gjeve.

d) Før det kan gjevast IG til grunnarbeid eller oppføring av bygg innafor BKS-1 og BFS-2 må eksisterande avkøyrsel frå f_SV1 til BFS-5 stengast, som vist i plankartet. Ved stenging av eksisterande avkøyrsel skal frisiktsonen for f_SV1 ryddast – mellom anna må portsøyle og hekk fjernast. Det skal opparbeidast ny avkøyrsel frå f_SV1 til BFS-5. Foreslått lokalisering for ny avkøyrsel er vist i plankartet med avkøyrselspilar. Éin av lokaliseringane, enten alternativ 1 eller 2, skal veljast. Illustrasjonsplan 103718230A10 er retningsgivande for utforming av ny avkøyrsel.

§ 6.3 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (pbl § 12-7 nr.10)

a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.

b) Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til nye bustader i planområdet skal delar av vegareala regulert i reguleringsplanen for Urhaug Bustadområde, plan-id: 1260 2016 000 700 vere ferdig opparbeidd. Rekkefølgjekravet omfattar opparbeiding av o_SV1 (strekket frå fylkesvegen t.o.m. avkøyrselen til f_SV9), samt o_SGS1 og o_SGS2 og krysset mot fylkesvegen.

c) For BKS1 må leikeplass BLK_1 væra ferdig opparbeidd i tråd med godkjend utomhusplan.

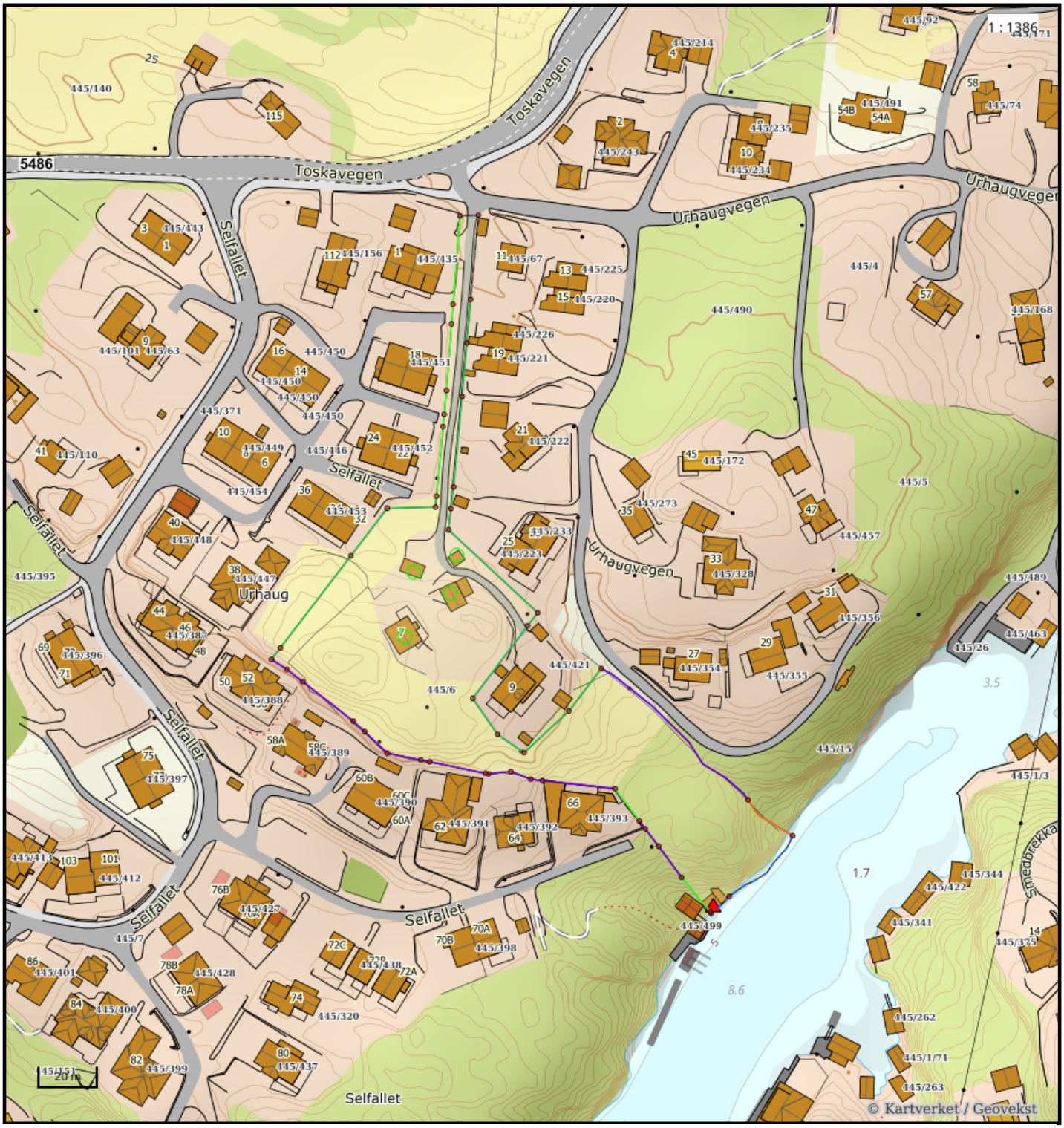
d) Skal det liggje føre sluttdokumentasjon i henhold til VA-norm, som er gjennomgått og godkjent av Alver kommune si avdeling for samferdsle, veg, vatn og avlaup.

e) Skal VA-anlegget etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaringar utan manglar, overtakast av Alver kommune til drift og vedlikehald.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Alver	4631	-	445	/	6	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

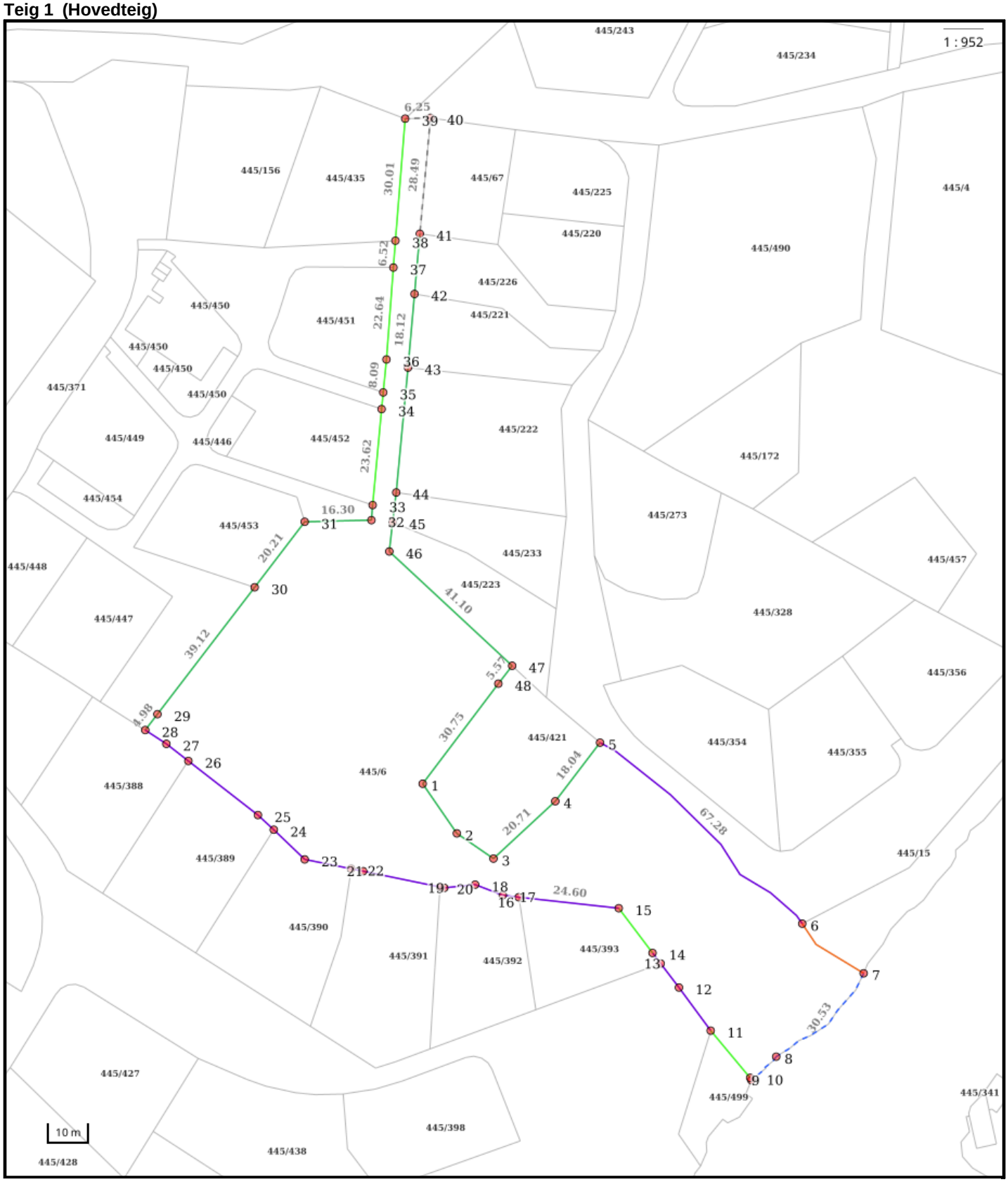
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 8 269,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 728 913,33	282 847,75	14,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 728 901,97	282 857,21	10,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 728 896,66	282 866,73	20,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 728 912,07	282 880,57	18,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 728 927,39	282 890,10	67,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 728 887,70	282 943,51	19,73m	Genererte data: Fra annen geometri	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 728 877,02	282 959,63	30,53m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 728 854,69	282 940,13	8,80m	Digitalt stereoinstrument	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 728 848,39	282 934,65	0,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 728 848,87	282 934,26	15,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 728 859,58	282 923,64	13,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 728 869,33	282 914,90	7,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
13	6 728 874,83	282 909,89	3,25m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 728 877,23	282 907,70	13,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 728 887,37	282 898,39	24,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 728 887,86	282 873,79	3,97m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 728 887,94	282 869,82	7,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Fjell	Nei	Bolt
18	6 728 889,93	282 862,85	7,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
19	6 728 888,40	282 855,41	1,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
20	6 728 888,53	282 854,32	19,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 728 890,67	282 835,20	2,97m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 728 890,99	282 832,25	11,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 728 892,29	282 820,72	10,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
24	6 728 898,75	282 812,43	5,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	36		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 728 902,00	282 808,26	21,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
26	6 728 913,70	282 790,04	6,80m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 728 917,37	282 784,31	6,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Fjell	Nei	Bolt
28	6 728 920,21	282 778,82	4,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 728 924,42	282 781,48	39,12m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 728 957,51	282 802,35	20,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 728 974,61	282 813,13	16,30m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 728 976,55	282 829,31	3,71m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 728 980,26	282 829,32	23,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 729 003,88	282 829,37	4,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 729 007,99	282 829,38	8,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
36	6 729 016,08	282 829,40	22,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

37	6 729 038,72	282 829,05	6,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
38	6 729 045,24	282 828,95	30,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
39	6 729 075,25	282 828,58	6,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
40	6 729 076,01	282 834,78	28,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Annen detalj
41	6 729 047,52	282 834,76	14,82m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
42	6 729 032,70	282 834,80	18,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
43	6 729 014,58	282 834,84	30,74m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Bolt
44	6 728 983,84	282 834,75	7,33m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
45	6 728 976,51	282 834,57	7,25m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
46	6 728 969,26	282 834,40	41,10m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
47	6 728 944,16	282 866,95	5,57m	Genererte data: Fra annen geometri	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 728 939,43	282 864,00	30,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.

Turøen Herdla herred. Ekstra-tinget 21 septbr: 1925.

innen 1 mai 1925.

8. De ved underutskiftningen bestemte frister, som ikke ved nærværende forretning uttrykkelig er forandret, regnes alle fem 1-et år.
9. Eiern av bn. 6 skal ha ret at opføre et tørrsjø i Vestre åkrwiken på bn. 4's grund ved veien.

X Overutskiftningenskostningene.

XI. Utskiftningens ikrafttreden.

Tidsfrister og betalingsfrister. m. v. Derefter avsagdes sådan kjendelse:

Ved foran og her beskrevne forandringer træder den under 7 juni 1923 skjedde utskiftning av indmarken og utmarken til gården Turøen samt Vågøen under samme gård, gr. 33 i Herdla herred, ikraft 15 desember førstkommende under utkastelses og nydelsesfjerdelstvang.

I erstatning for opført gjerde i indmarken betaler: Johannes Monsen for bn. 1 til Elver Gundersen vedkommende bn. 1 kr. 87.50. Henrik Halvorsen for bn. 6 til dens samme kr. 132.50, Ole Halvorsen for bn. 7 til dens samme kr. 37.50 og Mikkel Larsen for bn. 8 til dens samme kr. 22.50. Samtlige disse beløp må være betalt under utpantningstvang innen 15 april 1929.

I erstatning for fornegt pålagt gjerde i utmarken betaler i henhold til foranstående opgjør Johannes Monsen for bn. 1 til Hans Nilsen vedkommende bn. 9 kr. 45.00, Mikkel Olsen for bn. 2 til dens samme kr. 45.00, Thomas Mikkelsen for bn. 5 til dens samme kr. 45.00, Henrik Halvorsen for bn. 6 til dens samme kr. 45.00, Ole Halvorsen for bn. 7 til dens samme kr. 80.00 og Mikkel Larsen for bn. 8 til dens samme kr. 40.00. Samtlige disse beløp blir at betale under utpantningstvang såsnart gjerdet er opført i 24 og 22 samt 20 linje.

I dyrkningserstatning betaler Johannes Monsen for bn. 1 til Mikkel Larsen vedkommende bn. 8 kr. 50.00 innen 1 april 1925 under utpantningstvang.

Det bemerkes, at avstandene mellem merkene målt under nærværende forretning er angit i horisontal længde, og at skjellinjene beskrevet efter den på kartet anlagte syd - nordlinje. Den tinglæste utskrift i forbindelse med kopi av kartet, medlegges hos eiere av bn. 2 til kinnfældelse for alle vedkommende. Hermed sluttet den 10 septmber 1924.

Forretningen kundgjøres derefter i retslokalet efterat tid og sted for kundgjørelse var søkt gjort bekjendt blandt partene. Tilstede var: Mikkel Larsen, Anders Jensen. Thomas Mikkelsen, Mikkel Olsen, Elver Gundersen, Ingvald Olsen, Jens Mikkelsen, Nils Olsen d. e., Hans Nilsen, Matias Halvorsen, Mikkel Halvorsen, Johannes Monsen ved Mons Johannesen, Ole Halvorsen, Mikkel Kristiansen, Gudmund Kristiansen, Martin Mikkelsen og Henrik Halvorsen, Halvard Mikkelsen for hvilke det foran tilførte gjælder.

Administrator gjælder for partene utskiftningslovens bestemmelser med hensyn til forretningens påanke.

Ved forhandlingerne og protokollføreren hadde utskiftningsnumrene på tilspørsel intet at bemerke. Rettens havet.

N. Joh. Lie. Nils O. Storheim. Olai Halland. L. H. Midthun. Lars Holås.

utskriftens rigtighet bekræftes.

N. Joh. Lie.

Sølund nordre, Hanger hrd. V. Ekstra-tinget 21. septbr. 1925.

Jfr. Utskrift av Ytre Nordhordlands utskiftningsprotokol vedkommende utskiftningen av indmarken til gården Sølund nedre gn. 47 i Hanger herred.

År 1924 den 2 april blev utskiftningsrett atter satt på gården Sølund nedre i Jakob Nilsens lokale, administrert av utskiftningsformannen i Ytre nordhordland, Lie og øvrig bestående av de av sorenskriveren opnævnte menn, blaa Halland og Nils O. Storheim, begge av Hanger. Mennene hadde avlagt behørig ed og erklærte sig såvel i forhold til partene som til forretningen habile. Hvorda fantokes: Den under 25 marts d.a. utsatte utskiftning på indmarken til gården Sølund nordre, gn. nr. 47 i Hanger herred.

— —

I. Utgrauserne. mot de tilgrænsende nabogårde er anmerket i marken således: Sølund søndre grause mot Sølund nedre (belagt med merkene 1-18) begynner i + i sten (1), ca. 2 m. sydøstenfor utmarksgrausen mellem nævnte gårde, går VV til V 69.4 m. til + i berg (2), s.p. 64 m. til + i stor sten på et brot (3), derfra VV. 53.3 m. til + i berg (4), s.p. 32.8 m. til + i sten (5) på sydøstre side av gjærdet, derfra VSV. 46.4 m til + i dø (6), s.p. 44 m. til + i berg (7), derfra omtrent VV 59.5 m til + i sten (8) på nordvestre side av Johannes Martinussens vånings hus, derfra litt sydligere 28.2 m. til + i berg (9), derfra VV til V 29.5 m. til + i berg (10), derfra VV litt V 46.7 m. til + i dø (11), s.p. 44.9 m. til + i dø (12), s.p. 19.3 m. til + i dø (13) s.p. 17 m. til merkesten (14), derfra litt sydligere 45.3 m. til + i berg (15), s.p. 22.6 m. til merkesten (16), derfra VV litt V 20 m. til merkesten (17), s.p. 14.3 m. til merkesten (18) ved elven, som grausen siden følger sydvestover til det sted, hvor elven fra Sølund nedre og Fastnæsvik elv rinder sammen og hvor grausen ender.

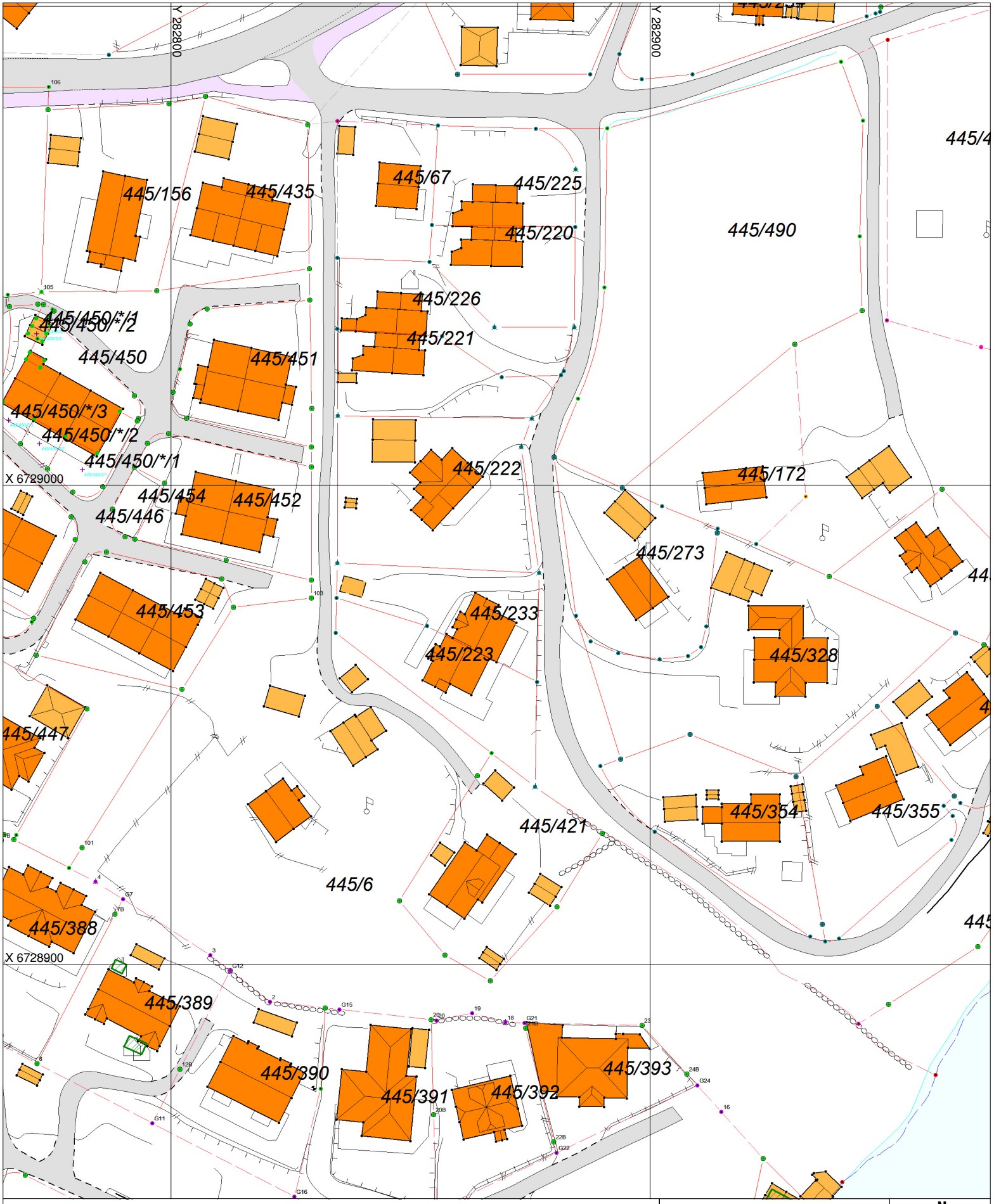
Hanger nedres grause mot Sølund nedre (merkene 19-21), begynder på det sted, hvor grausen mot Sølund søndre ender, går N litt V langs vestre kant av elven ca 60 m. hvor grausen bøier og går NV til V ca. 2 m. til merkesten (19), s.p. 39.8 m. til + i sten (20), s.p. 53.9 m. til merkesten (21) og derfra s.p. på 6 m. til nordvestre side av bygdeveien, hvor linjen bøier og går V ca. 19 m. til merkesten (22) hvor linjen ender.

Hanger øvres grause mot Sølund nedre (merkene 22-26) begynder i den merkesten (22) hvor grausen mot Hanger nedre ender, går NV litt V 17 m til merkesten (23), s.p. 8.4 m. til et punkt, der ligger midt i elven, derfra NNV 7.5 m. til midt i dø. derfra VNV litt V 19 m. derfra NV 43.6 m. til midt i dø, derfra NV 21.2 m. til merkesten (24), s.p. 13.3 m. til dø (25), derfra NNV 34.1 m. til + i berg (26) på sydvestre side av elven, hvorfra så linjen fortsætter langs samme elvs sydvestre side i nord-nordvestlig retning til Sølundtjernet, hvor grausen ender.

II. Grauselinjerne. mellem brukene indbyrdes på Sølund nordre er anmerket i marken således:

Grause 1 (merkene 27-34) begynder i grauselinjen mot Hanger nedre, går NV. til V ca. 2 m. til + i berg (27). på nordvestre side av stengjærdet, s.p. 13 m til + i dø (28), s.p. 75.1 m. til + i dø (29), s.p. 43 m. til + i dø (30), s.p. 91.2 m. til + i dø (31), s.p. 56 m. til + i dø (32), s.p. 44 m. til + i dø (33), s.p. 22.9 m. til + i dø (34), og derfra s.p. 46.8 m. til merkesten (35) ved bygdeveien, hvor linjen ender.

Grause 2., (merkene 36-50) begynder i grauselinjen mot Hanger nedre, går NV. østover langs bygdeveiens nordre side til + i stor sten (36) midt over stikrenden, derfra NV til V 17 m. til trapæle (37), på nordvestre kant av elven, derfra NV litt V 20.3 m. til + i berg (38) s.p. 67.4 m. til + i dø (39), s.p. 36.8 m. til + i dø (40), s.p. 60.[illegible] m. til + i berg (44), s.p. 27.5 m. til + i dø (45), s.p. 40.3 m. til merkesten (46), s.p. 32.2 m. til + i berg (47), s.p. 26.5 m. til + i dø (48), hvor linjen bøier og går N til V 27.5 m. til + i dø (49) og



Bygningar

- Boligbygg
- Andre bygg
- Annen bygning

Matrikkelkart

- Målt eigedomsgrense
- Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart
Alver Kommune

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 445_6_0_0

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2026

UTM sone 32 EUREF89

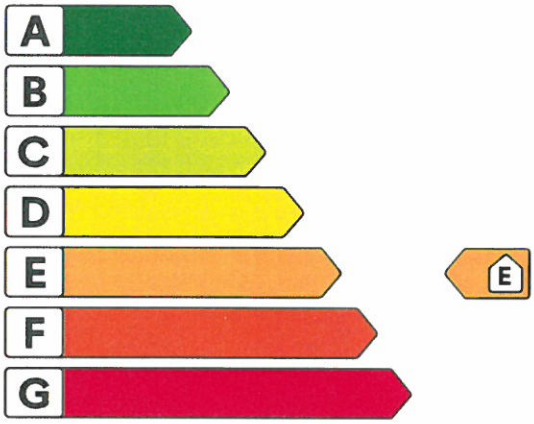
enova

Energiattest



Adresse
Urhaugvegen 7, 5936 MANGER

Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302218**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176119233**
Gårdsnummer **445**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
298,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 038 kWh**



Urhaugvegen 7, 5936 MANGER

Detaljering

Bygningsform
Nei

Vindu
Nei

Takkonstruksjon
Nei

Energibruk
Nei

Solceller
Nei

Vegger
Nei

Gulv
Nei

Ytterdører
Nei

Lekkasjetall
Nei

Urhaugvegen 7, 5936 MANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.