Tilstandsrapport

Enebolig

Kråkebergvegen 23, 5314
KJERRGARDEN

ASKØY kommune

gnr. 31, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1752 **Eiendomsverdi ref nr:** US1981

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT
Enebolig.
Oppført 1973.
Innredet over 2 etasjer.
Tilhørende garasje på egen eiendom.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av lecablokker.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betong takstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Overflater
Gulvene er bekledd med:
- Laminat, parkett og flis.
Veggene er bekledd med:
- MDF-panel og malte slette flater.
Takene er bekledd med:
- Malte slette flater, himlingsplater og malt strie.

1.Etasje
-Stue/Kjøkken (51 kvm).
-Gang (5,1 kvm).
-Bad (5,1 kvm).
-Soverom (11,5 kvm).
-Soverom 2 (9,1 kvm).
-Innglasset vinterhage (21 kvm).

U.Etasje
-Entre /hall m/trapp (18,3 kvm).
-Bod (2,3 kvm).
-Kjellerstue (21 kvm).
-Soverom (6,9 kvm).
-Vaskerom / gang (9,4 kvm).
-Bad (5,7 kvm).
-Sportsbod(5,3 kvm).

Våtrom:
Vaskerom U.Etasje.
Fliser på gulv, vegger har MDF-plater og himling har malte himlingsplater.
Varmekabler i gulv.
Vaskerommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
-Opplegg for vaskemaskin.

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har himlingsplater i tak.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Kjøkken:
Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøl/fryseskap.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vedfyring:
- Luft til luftvarmepumpe i entre og trappeoppgang.
- Vedovn i U.Etasje.
- Varme i gulv i U.Etasje.
- Varme i gulv på våtrom.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør og kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
120 liters varmtvannstank fra 2016.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

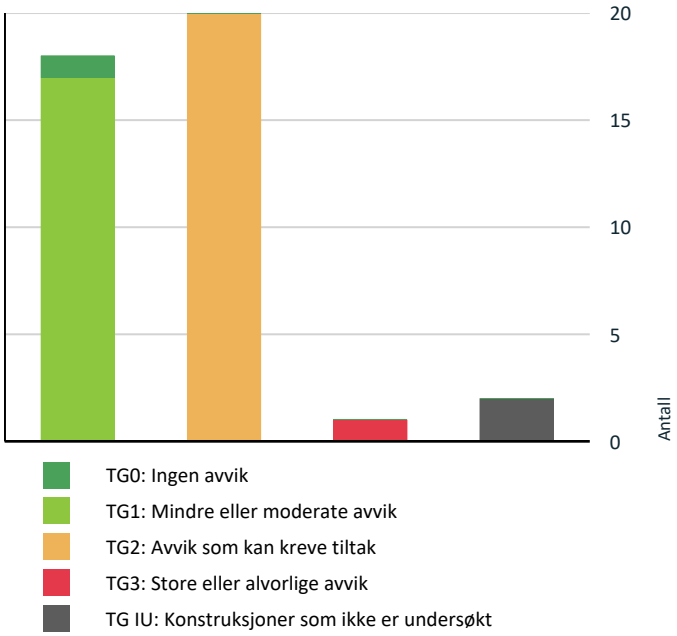
Enebolig

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

Tegninger er kontrollert. Kjellerstue er opprinnelig en garasje og bad er etablert i deler av tidligere bod/garderobe, det er ikke søkt om bruksendring for dette. Ellers er det gjort mindre endringer som: vaskerom og gang er slått sammen i ett rom, samt etablert åpen stue/kjøkken løsing.

Sammendrag av boligens tilstand

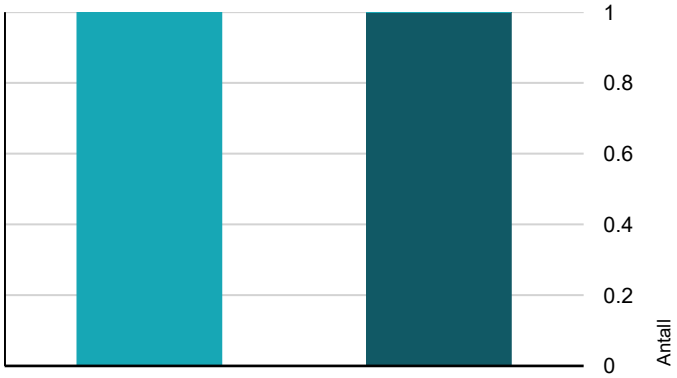
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Eier informerer om at yttertaket ble skiftet i ca 2015.
Utførende er ikke opplyst.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførende arbeid i 2015, eier informerer om at yttertaket ble skiftet i egen regi med hjelp og kontroll fra byggmester. Manglende dokumentasjon på arbeid medfører en økt risiko for at skjulte feil elle mangler kan forekomme. Det ble ved befaring registrert en lekkasje rundt pipeløp, denne lekkasjen er utbedret i regi av forsikring.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak tak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

MRK:
Takkonstruksjonen er oppført etter datidens byggeskikk. Løsninger og isolasjonsnivå kan avvike fra dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Eldre loftskonstruksjon, stedvis synlig isolasjon, noe som reduserer isoleringseffekt.

Konsekvens/tiltak
• Åpen isolasjon anbefales at dekkes for å unngå trekk i isolasjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Yttervegger mot nord og øst er av eldre type og har noe slitasje i form av oppsprukket trevirke. Det er ikke registrert bruk av musebånd.
Det er registrert at lufting er stengt v/balkong på vestvegg, vegger er likevel luftet i kister under, men noe redusert.

Konsekvens/tiltak
• Eier informerer om at yttervegger er malt i 2026, normalt videre vedlikehold må utføres for å forlenge levetid.
Musebørst anbefales at etableres.
Det gjøres oppmerksom på at redusert lufting medfører at konstruksjonen bruker lengre tid på å tørke ut, noe som medfører økt slitasje.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Datert:
-2008.
-1971.

Eier informerer om at vindu er smurt og juster for bedre vandring, ved befaring var enkelte vindu treg å åpne/lukke, eier informerer om at det er utbedret.

Vinduer med 3-lags isolerglass i PVC-karmer.
Datert:
-2015.
Fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

Vurdering av avvik:
• Eldre vindu har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vindu fra 70-tallet har redusert restlevetid og må forventes at kan måtte skiftes innen nær fremtid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i trekarmer med sidefelt av 3-lags glass.
Antatt fra byggeår.

Ytterdør på ved hobbyrom i trekarmer.
Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Døren har noe ytre slitasje på karmer/dørblad og slark i vrider, samt slitasje i pakninger.
• Ytterdør ved hobbyrom har noe mer slitasje og kniper i karm/treg å lukke inntil.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevlig vedlikehold i form av smøring og lakk for å forlenge levetid og estetisk uttrykk. Døren har elles ok bruksfunksjon i henhold til alder.
• Normal vedlikehold, samt lokale justeringer vil forlenge levetid.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongskyvedør i aluminium med 3-lags isolerglass.
Datert:
-Ikke synlig datostempel, eier anslås ca 4 år.

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Datert:
-2008.

Ok funksjon på dør med normal slitasje.

Mrk:
Hengsler ha noe rustdannelser, anbefales at smøres og behandles for å forlenge levetid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong på 10,6 kvm.

Fremstår i ok stand med noe slitte terrassebord.
Synlig lufting av konstruksjon fra underside.
Det er ikke kjent hvilke tettesjikt som er etablert, da balkong er innkasset.

Eier informerer om at balkong er ca 10 år gammel.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av lecablokker konstruksjoner.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger er bekledd med påforingsvegger.

Ventililering:
-Balansert ventilasjon.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.
Det ble på befaring registrert en vekt & på mellom 19-22% i treverket, noe som anses som høyt.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur og rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved hulltaking registrert en vekt% på mellom 19-22% i tilgjengelig treverk, noe som anses om høyt og med risiko for skadeutvikling i form av soppdannelser.

Det ble og registrert bruk av forhudningspapp og plast i konstruksjonen, noe som ikke lengre er anbefalt oppbygging, da det holder eventuell fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivåer kan over tid utvikle seg til sopp og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjon under jevnlig oppsyn, utvendige tiltak av redrenering kan ikke utelukkes.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom U.Etasje.
Fliser på gulv, vegger har MDF-plater og himling har malte himlingsplater.
Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
-Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke kjent når rommet i som helhet ble renovert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 34 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilke type tettesjikt som er etablert, ikke mulig å kontroller på grunn av fliselim og manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Levetid på tettesjikt er på slutten av forventet levetid.
Det er ikke mulig å kontrollere tettesjikt på grunn av fliselim og det er heller ikke dokumentasjon for utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Eldre sluk av plast med klemring og vannlås.
Tegn til membran/mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Sluket og tettesjikt er av eldre type og har redusert rest levetid.
• Det er gjennomføring i gulv for hovedvannledning, det er ikke kjent hvordan tetting er utført rundt denne.

Konsekvens/tiltak
• Hold under jevnlig oppsyn.
• Ukjent gjennomføring i våtsone medfører større risiko for feil utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot yttervegger og annen våtsone.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad U.Etasje.
Badet er helfliset og har himlingsplater i tak.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er renovert etter byggeår, antatt på slutten av 90-tallet en gang, omfang av renovering er ikke kjent.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje på overflater på fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for renovering nærmer seg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 5 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er lokalt fall i dusjsonen, ikke tilfredsstillende i henhold til krav. Fall utenfor dusjsonen har stedvis motfall og vannansamlinger kan dannes midt på gulvet. Det er etablert tett kant ved dusjsonen, noe som hindrer eventuelt lekkasje vann og renne fritt mot sluk, ved en lekkasje vil vann dekke hele gulvet.

• Det er registrert bom under flis, samt slitasje i flisefuger.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det er montert tett oppkant v/dør høyere enn oppkant ved dusjsone, eventuelt lekkasjevann vil likevel renne til sluk før det renner ut av rommet. Anses likevel som en uheldig løsning.

• Tidpunkt for renovering nærmer seg.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke mulig å konstantere bruk av membran på grunn av fliselim.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Forventet brukstid på membran/tettesjikt er brukt, med bakgrunn i alder og tegn til åpning mellom sluk og klemring, så kan det ikke utelukkes at det kan være skjulte skader. Tidspunkt for renovering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat er for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Eldre plastsluk med vannlås.
Det er ikke mulig å konstantere bruk av membran på grunn av fliselim.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å kontrollere bruk av mansjett/tettesjikt rundt sluk på grunn av fliselim. Det er tegn til åpning mellom sluk og hva som antattt er en klemring, usikkert hvordan tetting er utført.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales videre undersøkelser. Med bakgrunn i alder, har sluk og tettesjikt redusert rest levetid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Innredning er av eldre type, fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon i henhold til alder.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft etablert via spalte under dør og veggventil.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble registrert siporksplater, noe som indikerer betongvegg mellom hulltaking og våtsone, resultater vil derfor ikke gi korrekte målinger.

Når fuktsøk ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca 2015.
Utført av Byggmester Kurt Solberg.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Sjekkliste og våtromsbevis er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 13 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Flisefuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 13mm.

• Fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Det ble registrert tegn til bruk av mansjett under klemring. Øvrig kontroll ble begrenset på grunn av fliselim.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

MRK:
Det ble registrert tegn til eiring rundt ene kobling under servant, det var ikke tegn til fuktighet v/befaring, antas å være eldre, hold likevel under oppsyn, tiltak kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft etablert i spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble ikke registrert unormale forhold. Vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

MRK:
Det er ikke etablert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkkenet, det anbefales at etableres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Funksjon ok v/befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system og kobber.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Deler av røropplegget er av eldre type kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberør har redusert restlevetid og større risiko for plutselige avvik.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting via durgoventil på loft.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert balansert ventilasjon i boligen.
Aggregat er plassert på loft.
Etablert i ca 2015.

Eier informerer om at det er etablert nytt stikk/elpunkt for anlegg i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert enkelte kanaler over stue som ikke har isolasjonsstrømpe rundt.
• Det er ikke etablert tilluftspalter under alle innerdører.

Konsekvens/tiltak
• Isolasjon bør etableres rundt alle kanaler på kaldloft, åpne kanaler kan kondensere inni og rundt kanaler når de er plassert på kaldloft uten isolasjon.
• Spalter under dører må etableres for at balansert anlegg skal ha full effekt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har 2 stk luft til luft varmepumper.

Eldre type plassert i entre/hall.
Service er nylig utført i 2026.

Nyere varmepumpe plassert i trappeløp ved stue/kjøkken.
Ca 4 år og service har vært utført, anses i ok stand.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters bereder plassert på vaskerom.

Datert:
-2016.

Eier informerer om at det er etablert ny el tilkobling til bereder i 2026.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Eier informerer om at alle kurser og inntakssikring er skiftet. Samsvarserklæring er ikke fremvist.
Det er utført el kontroll i 2026, utført av AB Elektro.
Avvik som ikke ble utbedret:
-Komfyrvakt på kjøkken.
-Manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
-Lys i speilskap lyser ikke.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring i grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er åpning mellom trapp og grunnmur bak boligen, noe som medfører økt vønnpåkjenning mot grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å etablere tetting mellom trapp og grunnmur for å redusere vønnpåkjenning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker, pusset og malt.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er registert horisontale og skrå riss/sprekker i grunnmur flere plasser. Det er langs enkelte sprekker lagt inn fyllmasse av type mykfuge, enkelte fuger er sprekt opp igjen. Slike riss/sprekker kan indikere setningskader.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker må holdes under oppsyn, ved videreutvikling av riss/sprekker bør tiltak iverksettes. Videre undersøkelser anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Takvann er ikke ledet bort fra boligen, noe som medfører økt påkjenning av grunnmur og nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Eier informerer om at løsning skal tilbakeføres til opprinnelig løsning og ledes bort fra bolig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje.

Gulv mot grunn av betong.
Vegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepaneler.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med betongstein.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks

Gulv mot grunn/grunnmur av betong og stein.
Vegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med betonstein.

Eier informerer om at anneks er isolert.
Strømtilførsel via skjøteledning.

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

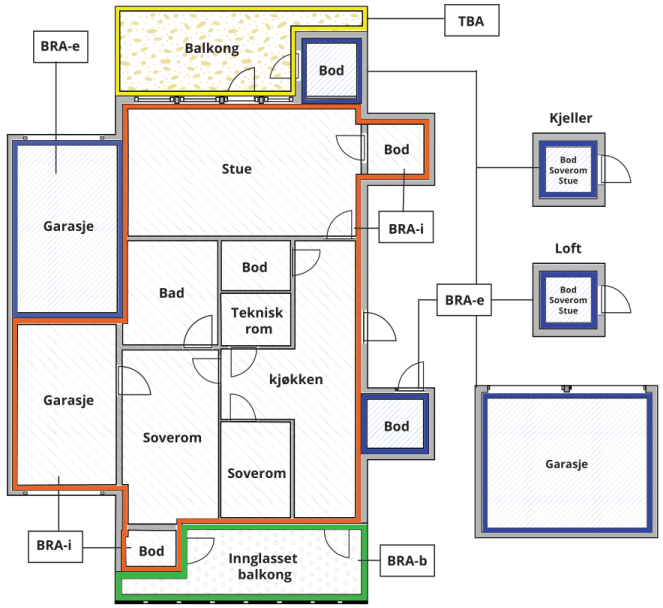
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	72			72	
1. Etasje	84		21	105	11
SUM	**156**		**21**		**11**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entre /hall m/trapp, bod, kjellerstue, soverom, vaskerom, bad, hobbyrom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
1.Etasje
-Stue/Kjøkken (51 kvm).
-Gang (5,1 kvm).
-Bad (5,1 kvm).
-Soverom (11,5 kvm).
-Soverom 2 (9,1 kvm).
-Innglasset vinterhage (21 kvm).

Balkong (10,6 kvm).

U.Etasje
-Entre /hall m/trapp (18,3 kvm).
-Bod (2,3 kvm).
-Kjellerstue (21 kvm).
-Soverom (6,9 kvm).
-Vaskerom / gang (9,4 kvm).
-Bad (5,7 kvm).
-Sportsbod(5,3 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er kontrollert. Kjellerstue er opprinnelig en garasje og bad er etablert i deler av tidligere bod/garderobe, det er ikke søkt om bruksendring for dette. Ellers er det gjort mindre endringer som: vaskerom og gang er slått sammen i ett rom, samt etablert åpen stue/kjøkken løsing.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er etablert innglasset vinterhage i 2022, arbeid ble utført av Veranda AS.
Ny varmepumpe i stue fra 2023.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

-Garasje (16,9 kvm).
-Bod (16,3 kvm).

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Anneks 8,1 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	31	106	0	0	2346.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kråkebergvegen 23

Hjemmelshaver
Jenssen Marie-Louise Erna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	17.08.2026	
3	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260270
Addresse	Kråkebergvegen 23		
Postnr.	5314	Sted	KJERRGARDEN
Selgers navn	Marie-Louise Erna Jenssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

storebrand

Polise/avtalenr.:

1090054

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

eldre bad, totalrenivert ca slutten av 1990, ingen dokumentasjonnyere bad totalrenovert 2015 finnes dokumentasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det nye badet finnes dokumentasjon fra byggmester

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

se våtromsdokumentasjon

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

se våtromsdokumentasjon

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

lagt varmekabler, nytt yttak på nyere bad av faglært

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av eier Elektroingeniør Bror Jenssen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

utført av rørleggerfirma som er konkurs

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

litt usikker, mener navnet var Røreksperten as drivet av Stig Arne Ulstein

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Egeninnsats under veiledning av byggmester

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny takstein, pipebeslag av Balkong og Beslag AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

egeninnsats og Balkong og Beslag AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifting av vinduerterrasse/altan

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

skifting av vinduer - egeninnsatsaltan - faglært

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Altan utført av Aasebø Sag AS 2016

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

rom i underetagen som var ment som garasje (aldri brukt som garasje) ble innredet som peisestue, usikker på årstall

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet elektriske

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eier, elektroingeniør Bror F. Jenssen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AB Elektro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Blir utbedret av samme firma i løpet av august 2026

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Åsane ventilasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

jaskiftet filter og sjekket funksjon

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det som i utgangspunktet var tiltengt som garasje, ble innredet som peisestue, usikker på når

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppført vinterhage 2022

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Norsk RadonvernSatt under faregrensen, Radongodkjent av Norsk Radonvern AS

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

CarBo

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Taksmann fra KOE konsulting

Er forholdet utbedret?

ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Marie-Louise Erna Jenssen*

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kråkebergvegen 23

Kontrolltyper:	Elkontroll
Kontrollforetak:	Askøy-Bergen Elektro AS
Kontrollør:	Ørjan Almelid Nielsen
Kontrolldato:	2026-08-14

Innholdsliste

Forside **1**

Innholdsliste **2**

Del 1 - Introduksjon **3**

Kontrollforetak 3

Oppdragsgiver 3

Kontaktperson 3

Kontrollinformasjon 4

Informasjon om anlegget 5

Del 2 - Konklusjon **6**

Komponentoversikt 6

Sjekklisteroversikt 6

Avviksoversikt 7

Del 3 - Hoveddel **8**

Komponent: Kråkebergvegen 23 8

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett 9

Avvik 12

Kontrollforetak	
Navn:	Askøy-Bergen Elektro AS
Foretaksnummer:	857884922
Elvirksomhets ID:	-
Kontaktperson:	Ørjan Almelid Nielsen
Adresse:	Storebotn 58
Postnr. Sted:	5309 Kleppestø
Tlf. nummer:	56151400
Epost:	kontor@askoy-bergenelektro.no

Oppdragsgiver	
Navn:	Marie-Louise Jenssen
Foretaksnummer:	-
Kunde nr.:	-
Kontaktperson:	Marie-Louise Jenssen
Adresse:	-
Postnr. Sted:	5314 Kjerrgarden
Tlf. nummer:	41191695
Epost:	lizjenssen70@gmail.com

Kontaktperson	
Navn:	Marie-Louise Jenssen
Tlf. nummer:	41191695
Epost:	lizjenssen70@gmail.com
Relasjon:	-

Del 1 - Introduksjon

Kontrollinformasjon			
Ordrenummer:	45003		
Kontrolltyper:	Elkontroll		
Beskrivelse:			
Elkontroll av bolig			
Kontrollør:	Ørjan Almelid Nielsen	Sertifikat:	804.15-6662
Start dato:	11/08/2026		
Fullført dato:	14/08/2026		
Neste kontroll:	-		

Informasjon om anlegget	
Adresse:	Kråkebergvegen 23
Postnr. Sted:	5314 KJERRGARDEN
Kommunenr.:	4627
Kommune:	-
Bolignummer:	-
Gnr.:	-
Bnr.:	-
Festenummer:	-
Seksjonsnummer:	-
Boligmappa-ID:	-
Anleggstype:	Elektrisk anlegg
Beskrivelse av anlegget:	
Enebolig	
Byggeår:	1973
Sist endret:	2026
Referansenivå:	-

Komponentoversikt	
Kråkebergvegen 23	
Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett	Sjekkpunkter 48/48

Sjekklisteroversikt	
Avsluttet	0
Under utførelse	1

Klassifisering av avvik ved tilstandsgrader

TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)

Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart.

TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)

Delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak. Mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenstående brukstid. Mangelfullt eller feil utført eller mangelfull eller feil vedlikeholdt. Skal utbedres snarlig og senest innen 1 måned.

TG 1 - Mindre avvik til orientering

Normal slitasje. Er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Kan også inneholde forslag, informasjon og anbefalinger om tiltak for å heve elsikkerhetsnivået i anlegget.

TG 0 - Ingen kommentar

Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik.

Ukjent

Kontrolløren har ikke definert tilstandsgrad.

Tilstandsgrad		Antall
TG3	TG 3 - Alvorlige avvik (utbedres omgående)	0
TG2	TG 2 - Viktig avvik registrert (utbedres innen 1 måned)	2
TG1	TG 1 - Mindre avvik til orientering	1
TG0	TG 0 - Ingen kommentar	0
UNK	Ukjent	0

Komponent: Kråkebergvegen 23

Type: El-installasjon

Status: Ukjent

Sted:

Rapport fra elkontroll av boliginstallasjoner - A Komplett	
Komponent:	Kråkebergvegen 23
Type:	El-installasjon
Sted:	

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generelt				
Gå en runde i huset og slå på alle brytere for varmekabler, utelys, alle kokeplater på komfyr, ovner, alt som er tilkoblet beskyttelsesleder (jordet utstyr).		☑	0	ØA
Bruksendring		☑	0	ØA
Visuell kontroll/tilstand	Q2G 12G 02G W1G K1G	☑	0	ØA
Måling				
Isolasjonsresistansen på installasjonen	D2G	☑	0	ØA
Temperatur/Varmgang i fordeling		☑	0	ØA
Kontinuitet i jordleder og utjevninger		☑	0	ØA
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd		☑	0	ØA
Overgangsmotstand til jord Kommentar: *300ohm - 8V berøringsspenning*		☑	0	ØA
Automatisk utkobling Kommentar: *Ik2pmin 385A*		☑	0	ØA
Gulv- og veggresistans		☑	0	ØA
Andre målinger		☑	0	ØA
SELV, PELV og elektrisk atskillelse		☑	0	ØA
Sikringsskap				
Tilgjengelig for ettersyn		☑	0	ØA

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Merking av kurser og utstyr	22G	☑	0	ØA
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring		☑	0	ØA
Forhold mellom kabler og vern		☑	0	ØA
Utstyrets kapslingsgrad	82G	☑	0	ØA
Kabelinnføringer	E2G	☑	0	ØA
Tilkoblinger og varmgang	72G	☑	0	ØA
Overspenningsvern		☑	0	ØA
Jording				
Hovedjord tilkoblet		☑	0	ØA
Tilleggsutjevningsforbindelser		☑	0	ØA
Jording av stikkontakter og utstyr		☑	0	ØA
Installasjon				
Bruksendringer		☑	0	ØA
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer, m. m.		☑	0	ØA
Utstyrets kapslingsgrad		☑	0	ØA
Utstyr montert iht. installasjonsveiledninger	V2G	☑	0	ØA
Vedlikehold av utstyr	Z2G	☑	0	ØA
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger		☑	0	ØA
Branntetting		☑	0	ØA
Belysningsanlegg	L2G	☑	0	ØA
Varmeanlegg		☑	0	ØA
Dokumentasjon på at installasjonen er utført etter 1999	F1G	☑	0	ØA

Sjekkpunkt	Avviks ID	Status	Filer	Signatur
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand Kommentar: *Installasjon fremgår som vedlikeholdt og oppgradert basert på boligens byggeår, og basert på stikkprøver under kontroll, fagmessig utført. Ingen TG3 feil.*		☑	0	ØA
Eventuelt		☑	0	ØA
Brannvern				
Brannslukningsutstyr og rømningsveier		☑	0	ØA
Brannvarslingsanlegg Kommentar: *Observert røykvarslere*		☑	0	ØA
Informasjon				
Eier/brukers ansvar		☑	0	ØA
Samsvarserklæring og dokumentasjon		☑	0	ØA
Belysning og varme		☑	0	ØA
Kabler og skjøteledninger		☑	0	ØA
Spesielle hensyn i barnerom		☑	0	ØA
Forsvarlig bruk av elektriske apparater		☑	0	ØA
Overspenningsvern		☑	0	ØA
Jordfeilbryter		☑	0	ØA
Batteribytte røykvarslere		☑	0	ØA
Generelt				
Termografering er gjennomført		☑	0	ØA
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?		☑	0	ØA

Status:	Under utførelse

Avvik

Komponent: Kråkebergvegen 23		
Avvik V2G	Åpnet	TG2
Feilkode:	18586 (FEL § 16, NEK 400 823.421.101)	Dato registrert: 11.8.2026
Komfyrvakt er ikke montert		
Ordrenummer:	45003	
Sted:	Kjøkken 2.etg	
Avvik registrert	Ørjan Almelid Nielsen 11.8.2026, 10:31	
Manglende komfyrvakt		
Kontrollør kunne ikke finne komfyrvakt på kurs til platetopp, eller sensor i tak eller på ventilator. Ved sjekk var stikkontakt i kjøkkenøy datert produsert 2015. Komfyrvakt har vært påkrevd siden 2010.		
		
Anbefalt løsning	Ørjan Almelid Nielsen 11.8.2026, 10:31	
Ettermontere komfyrvakt		

Avvik F1G	Åpnet	TG2
Feilkode:	18021 (FEL § 12)	Dato registrert: 11.8.2026
Samsvarserklæring for anlegget manglet		
Ordrenummer:	45003	
Sted:	Generelt	
Avvik registrert	Ørjan Almelid Nielsen 11.8.2026, 10:31	
Manglende dokumentasjon		
Deler av installasjonen, eksempelvis kjøkken, nyere stikkontakter i stue, tvstue osv, samt downlight installasjon kunne ikke dokumenteres. Eier opplyser at det er utført av elektroingeniør uten tilknytning til godkjent installatør bedrift, men at papirer aldri ble laget		
Anbefalt løsning	Ørjan Almelid Nielsen 11.8.2026, 10:31	
Sluttkontroll/verifikasjon av anlegget og dokumentasjon		

Avvik

Avvik L2G	Åpnet ! TG1
Feilkode:	15242 (FEL § 17 NEK 513.1) Dato registrert: 11.8.2026
Belysningen er dårlig/ defekt/ brannfarlig	
Ordrenummer:	45003
Sted:	Bad 2.etg
Avvik registrert	Ørjan Almelid Nielsen 11.8.2026, 10:31
Lyser ikke	
Speilskap lyser ikke. Er lysrør i topp og bunn	
	
Anbefalt løsning	Ørjan Almelid Nielsen 11.8.2026, 10:31
Feilsøke - mye mulig lyskildene er defekt. Er målt 230v i stikkontakten i skapet.	

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311915**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175704469**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **220,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 079 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

,

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 9: 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 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

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

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 15.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kråkebergvegen 23, 5314 KJERRGARDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 347 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9101 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9101)
Navn	Kommunedelplan for sambandet vest
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

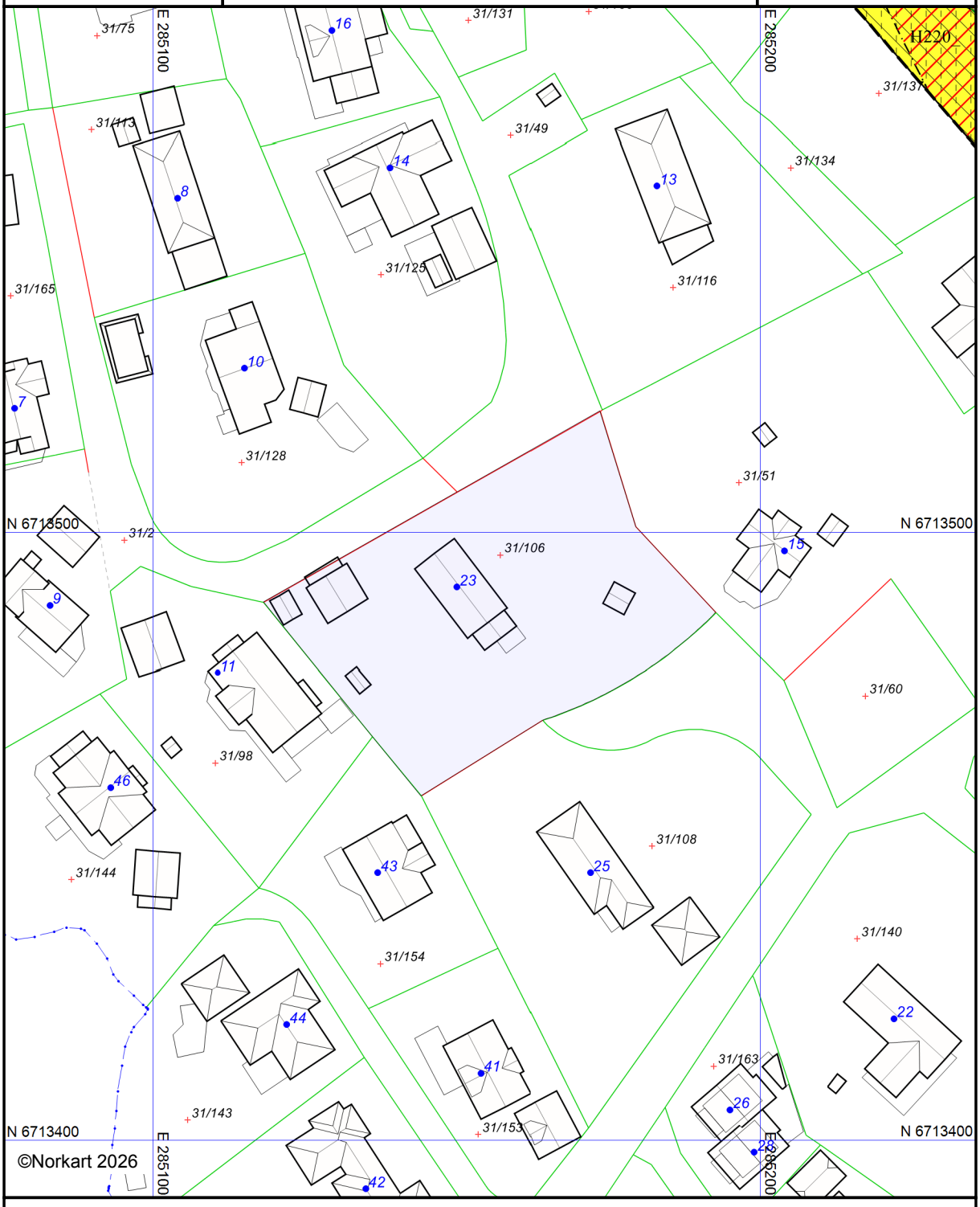
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/106
Adresse: Kråkebergvegen 23
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

Matrikkelkart

- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse

- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

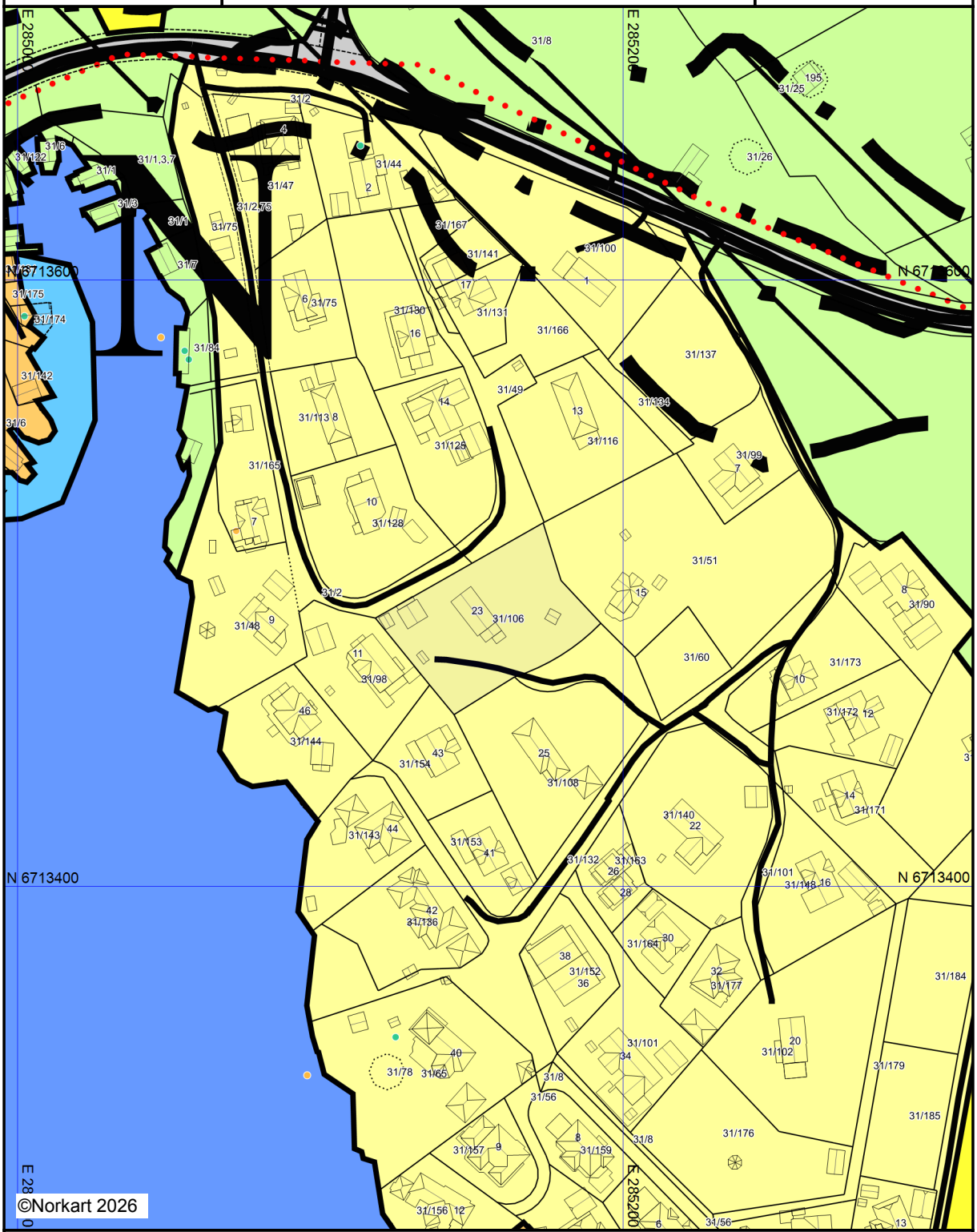
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/106
Adresse: Kråkebergvegen 23
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.