GANGSTØVEGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Tegninger
Kart
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Gangstøvegen 27, 5911 ALVERSUND
ALVER kommune
gnr. 134, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 17.04.2024 **Rapportdato:** 25.04.2024 **Oppdragsnr.:** 18914-1498 **Referansenummer:** XH4943

Autorisert foretak: Monstad Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Monstad **Vår ref:** Nils Monstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Monstad Eiendomstaksering AS

Uavhengig Takstingeniør



Rapportansvarlig

Nils Monstad

Uavhengig Takstingeniør

nils@monstadtaksering.no

482 02 016

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med halvplaner og innredet loftetasje.

Enebolig - Byggeår: 1980

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein er etterbehandlet.
Takrenner og nedløp av plast. Nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, det er ukjent videre system.
Stigetrinn på tak til pipe.
Veggene har lecamurer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har puss og stående bordkledning.
Noe kledning er skiftet etter byggetid. Sist malt i 2021.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler i tre.
Bygningen har hvite og malte trevinduer med 2 lags glass og 3- lags glass.
4 vinduer i stue fra 2006 og 2018. Vindu i loftetasje fra 2013.
Boligen har malt hovedytterdør i finér. Døren er takoverbygget.
Terrassedør ut fra soverom har 2- lags glass og sprosse fra 2006.
Altandør ut fra stue har 2- lags glass og sprosse fra 2006.
Altan ut fra stue i trekonstruksjoner på 19 kvm. Tett gulv er løst med altankassetter mellom bjelker.
Rekkverk har høyde på 88 cm, nytt gulv i 2023.
Altanen er utvidet etter opprinnelig byggetid.
Terrasse på grunnplan i trekonstruksjoner på 25 kvm, nytt gulv og utvidet i 2020.
Terrasse over bod har spaltegulv av tre på tilfarere, betongplate under mestedel. Rekkverk har høyde på 93 cm. Nye terrassebord montert 2018.
Treplatting ved inngang, nye terrassebord i 2018.
Utvendige trapper i betong.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulver av parkett, laminat, fliser, furu, betong i teknisk rom.
Veggene har malte plater, platepaneler, malt miljøtapet, trepaneler, malt puss.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater, skråtakene har hvite stavpaneler og strukturmaling, betong i teknisk rom.
Innfelte downlights i tak i soverom og gang i loftetasje, stue og kjellerstue.
Laminat i stue fra 2020. Kjøkken pusset opp i 2018.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue.
Sotluke i underetasje.
Innvendige rettløpstrapper til stue og underetasje. Gelender på trapp til stue.
Svingtrapp til loftetasje har gelender og rekkverk med høyder på ca. 77 cm og 83 cm.
Innvendige hvite formpressede dører. En dør med glass i sprossekassett.
2 soverom har henholdsvis skyvedørgarderobe og garderobeskap. Garderobeinnredning i kjellerstue.
Innlagt fiber.

Gå til side

VÅTROM

Bad.
Badet ble renovert i 2010.
Veggene har fliser og taket har hvite stavpaneler.
Det 6 stk. innfelte downlights i taket.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Nytt gulv, isolasjon og varmekabler i 2010.
Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler med speildører i overskap, toalett og duskabinett.
Nytt dusjkabinett og blandebatteri montert i 2021.
Nye baderomsmøbler i 2022.
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og luftespalte under dørblad.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin og combi kjøle/fryseskap.

Brukt innredning ble montert i 2018. Nye benkeplater, kummer og blandebatteri montert i 2018.
Hvitevarer kan medfølge i salget.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom har fliser på gulv og varmekabler.
Veggene er malt brystningspanel og malt miljøtapet.
Taket har himlingsplater.
Utstyrt med toalett og servant i møbel og speil.
Ventilering med ventil i tak og luftespalte under dør.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2010, fordelerstammer i teknisk rom med sluk i gulv.
Kobberrør fra byggetid til toalettrom og varmtvannstank.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer og ventiler i vegger.

Trykktank for borehullsvann.
Det er installert varmepumpe luft til luft i gang i 2017. Ny motordel i innerdel montert i 2021.
Varmtvannstanken er på 198 liter. Ny tank i 2005.
Utvendig vannuttak.
Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom, det er sluk i gulv.
Sikringsskap med automatsikringer. Nye jordfeilautomater i 2015,
Gulvvarme i 1. etasjens kjøkken, toalettrom, vindfang og bod.
Gulvvarme i uneretasjens 3 soverom, kjellerstue og bad. El. bil lader montert i 2018.
Røykvarslere og brannslukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenerende masser under bygning og delvis mot grunnmur.
Nordside er gravd opp og lagt på ny grunnmurplast av Entreprenør Magne Hope.
Grunnmur av lecablokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein. Rekkverk i smijern på mur i front av terrasse har for lav høyde på ca. 72 cm.
Parkeringsplass er sikret med rekkverk av betongblokker høyde er 60-68 cm.
Skråning i nedre del av tomten har nettinggjerde, gjerde bør utbedres har stedvise lange avstnder mellom stolper og er slakk
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann er tilknyttet eget borehull.
Avløp til septiktank.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken ligger på naboeiendom.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

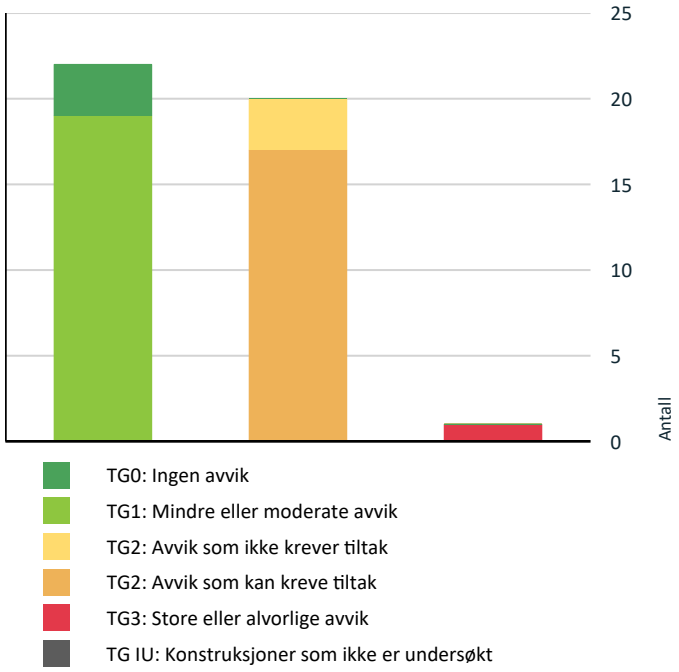
Enebolig

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

Av endringer som er foretatt ut fra tegninger er vaskerom i 1. etasje ombygget til bod.
I underetasje er gang og boder ombygget til kjellerstue samt etablert teknisk rom.

Sammendrag av boligens tilstand

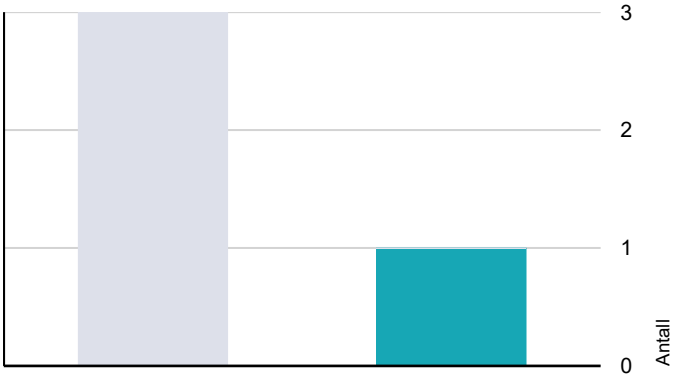
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet som tilstandsvurderes er en enebolig. Monstad Eiendomstaksering AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hoveddel - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester. I denne rapport er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men er ikke tilstandsvurdert.

Bygningsdeler med TG 2 er ikke kostnadsestimert i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, kan bestilles som tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Eier

Anvendelse
Brukt av eiere

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå/terrassenivå.
Takstein er etterbehandlet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Takstein er etterbehandlet.
TG vurderes ut fra alder på selve taksteinen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, det er ukjent videre system.
Stigetrinn på tak til pipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har lecamurer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har puss og stående bordkledning.
Noe kledning er skiftet etter byggetid.
Sist malt i 2021.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler i tre.
Lukket konstruksjon på del bygningen. Det er her synlige luftespalter av trefiberplater mot sutak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På loft over bod/inngang ligger isolasjonen for tett opp under sutak i overganger til yttervegger.

Loft inn fra gang i loftetasje har steder med sverte og hvite avsetninger under sutaksplater grunnet manglende lufting, det er luftinger i overganger til ytterveggen men papp nederst mot takrenne stenger for gjennomstrømning, det er her synlig takstein i gjennomføring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luftinger bør utbedres, nærmere kontroll av tetting på tak for takhette bør foretas.



Gjennomføring av luftehette i takkonstruksjonen

TG 1 Vinduer

Bygningen har hvite trevinduer med 2 lags glass.
4 vinduer i stue fra 2006 og 2018.
Vindu i loftetasje fra 2013.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte og hvite trevinduer med 2 lags glass og 3-lags glass fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har alminnelige slitasjer ut fra alder på karmer og glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales utført frem til tid for utskifting av vinduer.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør i finér. Døren er takoverbygget.
Terrassedør ut fra soverom har 2- lags glass og sprosse fra 2006.

TG 2 Dører - 2

Altandør ut fra stue har 2- lags glass og sprosse fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har noe ruheter på utvendig brystning i øvre del og nedre del av brystning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold bør utføres frem til tid for utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra stue i trekonstruksjoner på 19 kvm. Tett gulv er løst med altankassetter mellom bjelker.
Rekkverk har høyde på 88 cm, nytt gulv i 2023. Altanen er utvidet etter opprinnelig byggetid.

Terrasse på grunnplan i trekonstruksjoner på 25 kvm, nytt gulv og utvidet i 2020.

Terrasse over bod har spaltegulv av tre på tilfarere, betongplate under mestedel. Rekkverk har høyde på 93 cm. Nye terrassebord montert 2018.

Treplatting ved inngang, nye terrassebord i 2018.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på altan har høyde på 88 cm og er for lavt i forhold til krav på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på altan bør heves til min. 90 cm, dersom utvidelse av altan er foretatt etter 2010 skal rekkverk ha høyde på min. 1.00 meter.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler håndløpere på trapp mellom planene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere bør monteres på trapp ved bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulver av parkett, laminat, fliser, furu, betong i teknisk rom.
Veggene har malte plater, platepaneler, malt miljøtapet, trepaneler, malt puss.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater, skråtakene har hvite stavpaneler og strukturmaling, betong i teknisk rom.
Innfelte downlights i tak i soverom og gang i loftetasje, stue og kjellerstue.
Laminat i stue fra 2020.
Kjøkken pusset opp i 2018.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom i loftetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.
Det ble målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i soverom midten i underetasje over en lengde på ca. 2 meter.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i område med lav/moderat forekomst av radon jmf. geokart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger, kun ved utleie. Radonmålinger er en anbefaling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke i underetasje



Vedovn i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Rom under terreng er teknisk rom og bad.

Gulv i teknisk rom er av betong. Veggene har pussede lecablokker og hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag på vegg mot gulv, det er manuell avfukter i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendige rettløpstrapper til stue og underetasje. Gelender på trapp til stue.
Svingtrapp til loftetasje har gelender og rekkverk med høyder på ca. 77 cm og 83 cm.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til stue mangler håndløper på vegg og gelender har for stor avstand mellom bord i gelender ca. 14 cm.
Trapp til underetasje mangler gelender/rekkverk og håndløper på vegg.

Trapp til loftetasje har for lavt rekkverk ca. 77 og 83 cm og har for avstand mellom bord i rekkverk mot gulv på ca. 12 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk/gelender må monteres på trapp til underetasje samt montere gelender på trapp til stue. Avstander mellom bord i rekkverk/gelendere bør minskes til max. 10 cm.

På trapp til loftetasje må rekkverker heves til min. 90 cm over gulv, avstand mellom bord og gulv bør minskes til max. 10 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite formpressede dører. En dør med glass i sprossekassett.

Andre innvendige forhold

2 soverom har henholdsvis skyvedørgarderobe og garderobeskap.
Garderobeinnredning i kjellerstue.
Innlagt fiber.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har hvite stavpaneler. Det 6 stk. innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen fugede huller etter demontert utstyr,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket siden det er montert dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Tak og vegger

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Nytt gulv, isolasjon og varmekabler i 2010.
Fall på gulv fra dør til sluk ble målt til ca. 19 mm, det er oppkant ved dør og tilsammen vurdert å være ok.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) under flere fliser.
Litt sverte på elastisk fugemasse ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungere med dette avviket, elastisk fuge bør skiftes.



Gulv



Gulv

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran, sluk er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er synlig på smurt membran på klemring, ukjent om membranen også er ført bak klemring. Dokumentasjon er ikke forevist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i heldekkende plate i baderomsmøbler med speildører i overskap, toalett og duskabinett.

Nytt dusjkabinett og blandebatteri i 2021.
Nye baderomsmøbler i 2022.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og luftespalte under dørblad.



Avtrekksvifte i tak

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra skap i soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med måleresultat 12,7 % (vektprosent i treverk)



Dekklokk montert etter hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelte kummer og avleggsrist.
Komfyr, oppvaskmaskin og combi kjøle/fryseskap.

Brukt innredning ble montert i 2018. Nye benkeplater, kummer og blandebatteri montert i 2018.
Hvitevarer kan medfølge i salget.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv og varmekabler.
Veggene er malt brystningspanel og malt miljøtapet.
Taket har himlingsplater.
Utstyrt med toalett og servant i møbel og speil.
Ventilering med ventil i tak og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Avtrekk er ført opp på loft og må føres ut i friluft.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lufterør for ventil må føres ut i friluft. Mekanisk avtrekk anbefales for å tilfredsstille krav til ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2010, fordelerstammer i teknisk rom med sluk i gulv.

Tilstandsrapport



Stoppekraner for vann



Fordelerstammer for rør i rør

TG 2 Vannledninger - 2

Kobberrør fra byggetid til toalettrom og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer og ventiler i vegger.

TG 1 Trykktank

Trykktank for borehullsvann.



Trykktank i teknisk rom

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft i gang i 2017. Ny motordel i innerdel montert i 2021.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter. Ny tank i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilkoblet med kontakt i vegg.

Fast tilkobling for tanker med effekt på 2 kw ble standard fra 2010,
Koblingen har ikke tilbakevirkende kraft, fast tilkobling er en anbefaling og er avvik ut fra dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank

TG 1 Opplegg til vaskemaskin

Opplegg til vaskemaskin i teknisk rom, det er sluk i gulv.

TG 1 Utvendig vannuttak

Utvendig vannuttak.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Nye jordfeilautomater i 2015,
Gulvvarme i 1. etasjens kjøkken, toalettrom, vindfang og bod.
Gulvvarme i uneretasjens 3 soverom, kjellerstue og bad.
El. bil lader montert i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Årstall for installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæringer foreligger.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vurdering av el. anlegg er basert på standard sjekkliste og visuell befaring.
Bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrad settes ut fra standard (NS 3600).



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Drenerende masser under bygning og delvis mot grunnmur.
Nordside er gravd opp og lagt på ny grunnmurplast av Entreprenør Magne Hope.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lecablokker.

Kommentar:
Det anbefales å føre kondensvann fra utedel på varmepumpe bort fra terrassen og mur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Rekkverk i smijern på mur i front av terrasse har for lav høyde.
Parkeringsplass er sikret med rekkverk av betongblokker.
Skråning i nedre del av tomten har nettinggjerde, gjerde bør utbedres har stedvise lange avstander mellom stolper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på mur i front av terrasse har for lav høyde, den er for det meste tildekket med eføy og kan derfor ikke vurderes på tilstandsnivå.
Den ene støttemuren på nordsiden heller litt utover, mangler håndløper.
Parkeringsplass er sikret med rekkverk av betongblokker, høyde er 60-68 cm.
Skråning i nedre del av tomten har nettinggjerde. gjerder bør utbedres og har stedvise lange avstander mellom stolper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverker på parkeringsplass og mur i front bør heves opp til dagens krav på min. 1.00 meter.
Den ene muren på nordsiden bør rettes på.
Gjerde mot skråning bør utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann er tilknyttet eget borehull.
Avløp til septiktank.

Vurdering av avvik:

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

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 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken ligger på naboeiendom.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden har gulv av betong.
Veggene er av lecablokker med puss, fjell i bakre del.
Tak av betong, isopor i del av tak.
Vindu har enkelt glass.
Ytterdør i tre.

Boden er enkelt beskrevet og vurderes ikke på tilstandsnivå. Det kan nevnes at det er enkelte saltutslag på murer, synlig fukt på fjell.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 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?

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	14			14		8	22
1. Etasje	66			66	47		66
Underetasje	58			58	25		58
SUM	**138**				**72**	**8**	**146**
SUM BRA	**138**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom , Gang med trapp		
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Trappegang, Toalettrom , Vindfang , Bod		
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Teknisk rom , Kjellerstue		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt etter NS 3940 utgave 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Av endringer som er foretatt ut fra tegninger er vaskerom i 1. etasje ombygget til bod.
I underetasje er gang og boder ombygget til kjellerstue samt etablert teknisk rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke dagslys i kjellerstue.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje		18		18			18
SUM		**18**					**18**
SUM BRA	**18**						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	130	8
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

S- rom i underetasje er teknisk rom.
S- rom i 1. etasje er bod.

Monstad Eiendomstaksering AS
Søre Stølen 2
5955 LINDÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Nils Monstad	Takstingeniør
	Mona Stautland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	134	190		0	1173.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gangstøvegen 27

Hjemmelshaver
Stautland Mona, Spjeld Terje Brunch

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med pen beliggenhet i Gangstøvegen i Alverstrumen i Alver kommune.
Utsikt til sjø og nærområdene.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat vei med felles bruk.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bed, beplantning, terrasser, murer, trapper, singel, asfaltert vei og parkeringsplass.
Utvendig bod på grunnplan.
Redskapsbod nedenfor boligen har lav takhøyde og er derfor ikke tatt med i rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2024	Datert egenerklæring	Gjennomgått	0	Nei
Ambita as	17.04.2024	Innhentet informasjon	Gjennomgått	0	Nei
Eier	17.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	20.12.2014	Datert erklæring	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	05.05.2024	Datert erklæring	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	29.08.2018	Datert erklæring	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XH4943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	195240024

Adresse	Gangstøvegen 27		
Postnummer	5911	**Poststed**	ALVERSUND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	8år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	KLP	**Polise/avtalenr.**	53598307
Selger1fornavn	Mona	**Selger1etternavn**	Stautland
Selger2fornavn	Terje Brunch	**Selger2etternavn**	Spjeld

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: På badet er det liten sprekk i glasur på flis (ytterste lag, ikke sprekk gjennom flis) På vaskerom er det små kalkutslag på en vegg, dette er uendret fra vi kjøpte huset

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Stendal VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad total renovert 2010. Det har blitt montert nytt dusjkabinett og blandebatteri 2021 og nye baderomsmøbler inklusiv vask og blandebatteri 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny isolasjon, membran og nytt røropplegg (rør i rør)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utført av tidligere eier

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.04.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Norpol bygg
Redegjør for hva som er gjort og når	2015.Nye terrassebord på begge terrasser sørside av hus og lagt terrassebord ved inngangsparti av nåværende eier.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Stendal VVS og tidligere eier Torgeir Nesse (elektriker). Vestnorsk Brunnboring A.S, Sønnico A.S, Infocare
Redegjør for hva som er gjort og når	Tidligere eier: Nytt sikringsskap, varmtvannstank, varmekabler, det meste av stikkontakter og brytere. 2016 skade på borehullspumpe. Byttet pumpe og kabelskøyt. Ny varmepumpe 2017. El-bil lader montert 2017.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 27/12 2014. Torgeir Nesse.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nabo vurderer å skille ut tomt på sin eiendom.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.04.2024

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Bolig, redskapsbod og uteareal er vedlikeholdt og oppgradert. Huset ble malt 2021. Asfaltert vei og gårdsplass 2021, utført av NCC. Byttet motor varmepumpe på garanti 2021.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 14.04.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Spjeld, Terje Brunch

Signert av

Stautland, Mona

Signert av

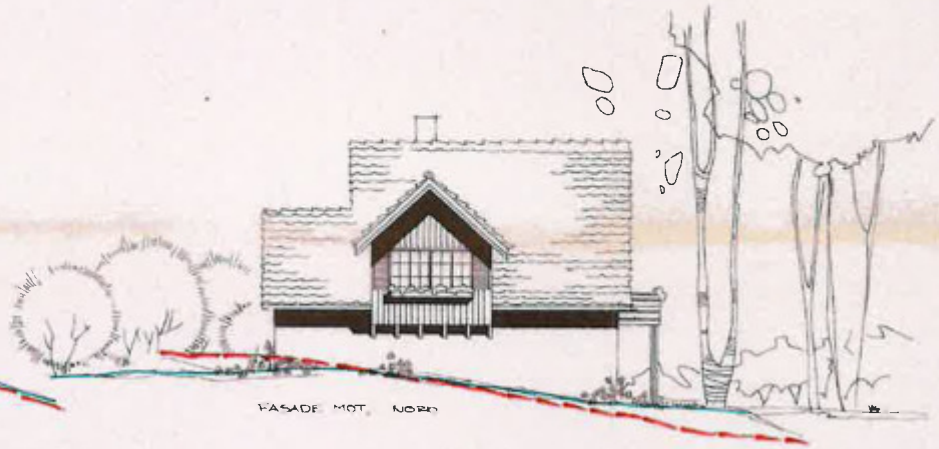
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
14.04.2024

TEGNINGER



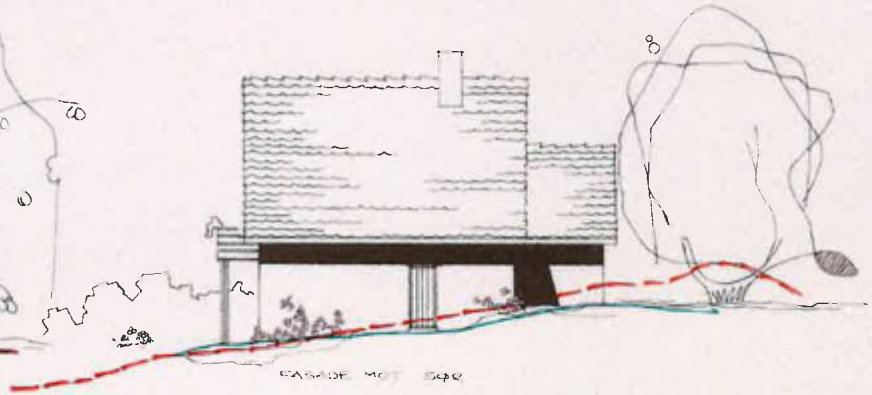
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

ARKIV

PANORAMA DEN
22 AUG 1979

Alle rettigheter til denne tegning tilhører Block Watne.
Mottaker er ansvarlig for ethvers misbruk.

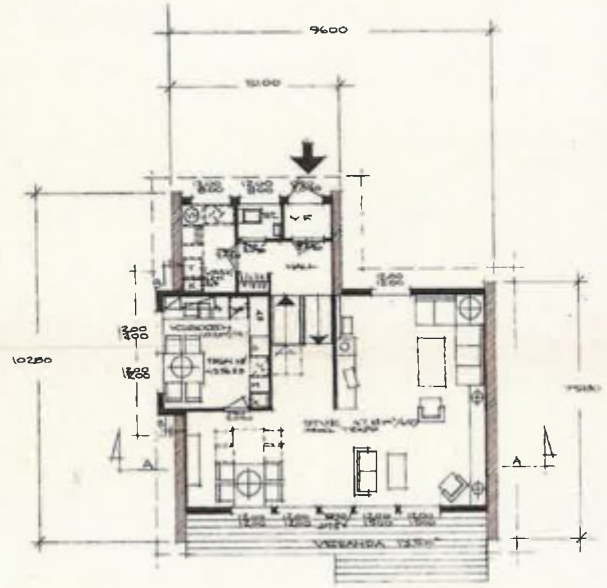
Husb.reg.nr: 019 – 77

KUNDETILPASSET	TORBJØRN TVEDT
	FAGERTUN, LINDÅS
Block Watne G. Block Watne as Block Watne Bygg as Block Watne Hus a/s	TEGN GODKJ MÅL 1:100 DATO 31/-77 TEGN NR 433592 Underlagsoversikt 2

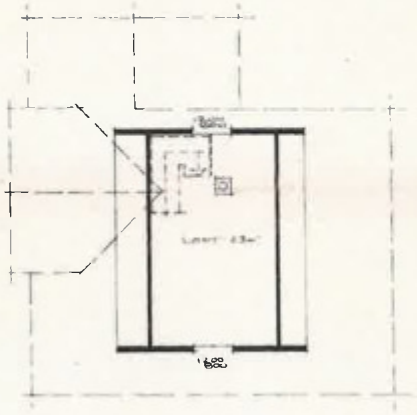
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A.s tilsa medvirker i

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm

Dansk Scanning A/S

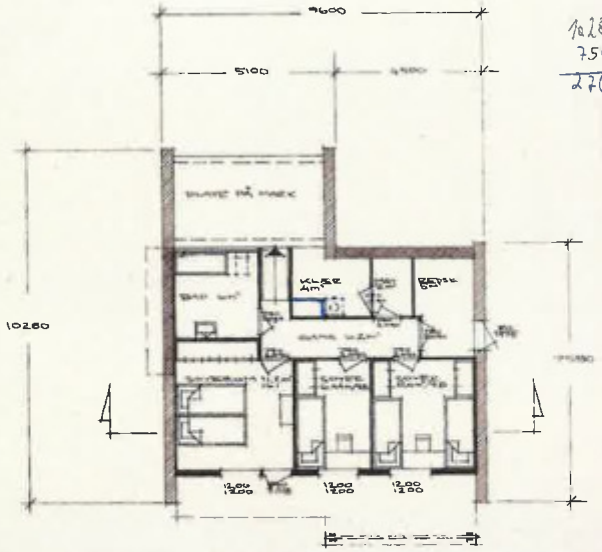


PLAN 1. ETASJE.



LOFTSPLAN

ARKIV

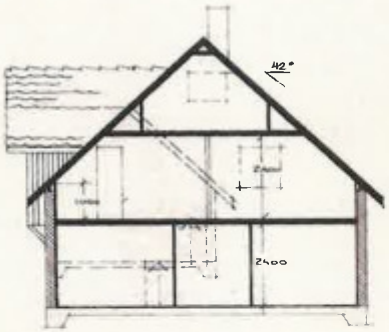


1228
7580
2700

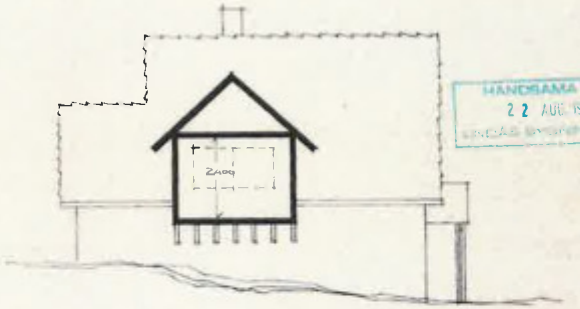
PLAN UNDERETASJE

GRUNNMURSTEGNING NR 432402 ~~JUL 77~~

SANITÆRTEGNING NR 216002



SNITT A-A



SNITT B-B

HÅNDSAMA DEN
22 AUG 1978
LINDÅS BYGNINGSRÅD

Alle rettigheter til denne tegning tilhører Block Watne.
Misbruk av enhver art kan medføre erstatningsansvar.

Husb.reg.nr: 019-77 GRSP 209500

REV	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO

KUNDE TILPASSET

TORBJØRN TVEDT

FAGERTUN LINDÅS

Block Watne

G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

TEGN.
KONTR.
GODK.
SAKSB.
DATO 31/1-77

433591

Underlagsoversikt: 216001

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/s ikke medvirker i

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm

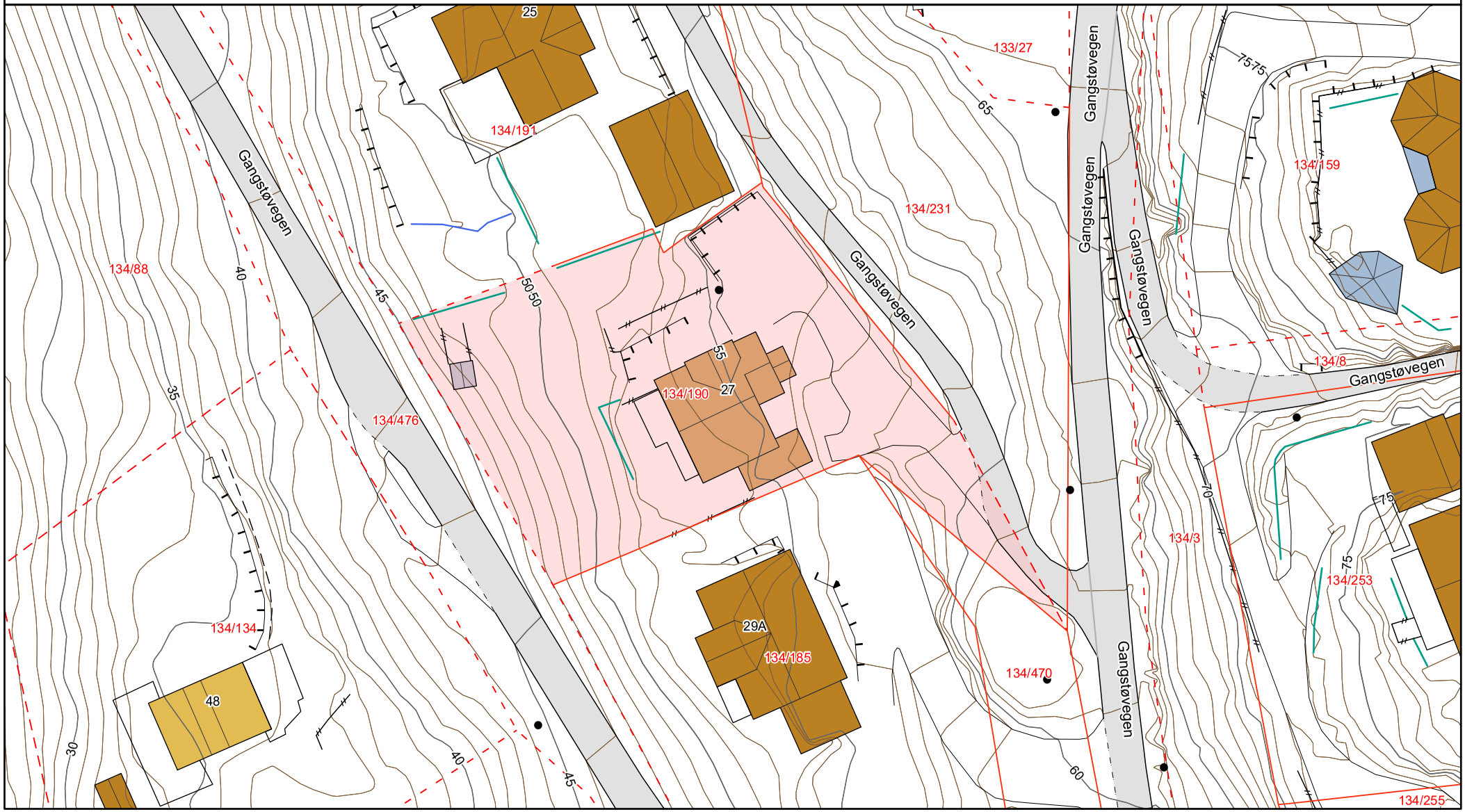
Dansk Scanning A/S

KART

Oversiktskart

Adresse: **Gangstøvegen 27, 5911 Alversund**
Gnr/Bnr: **4631/134/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1174 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.04.2024



Matrikkelkart

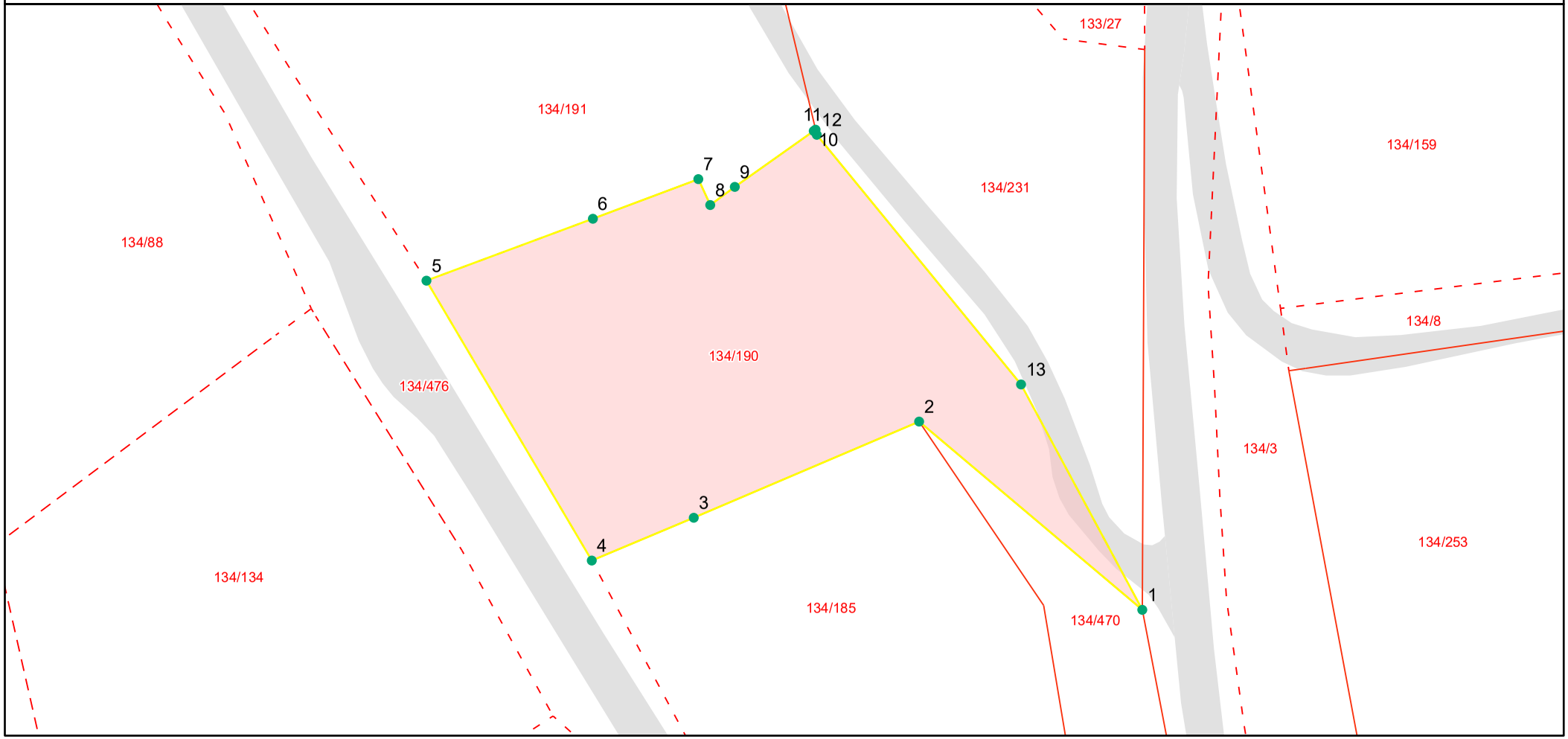
Adresse: **Gangstøvegen 27, 5911 Alversund**
Gnr/Bnr: **4631/134/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1174 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.04.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

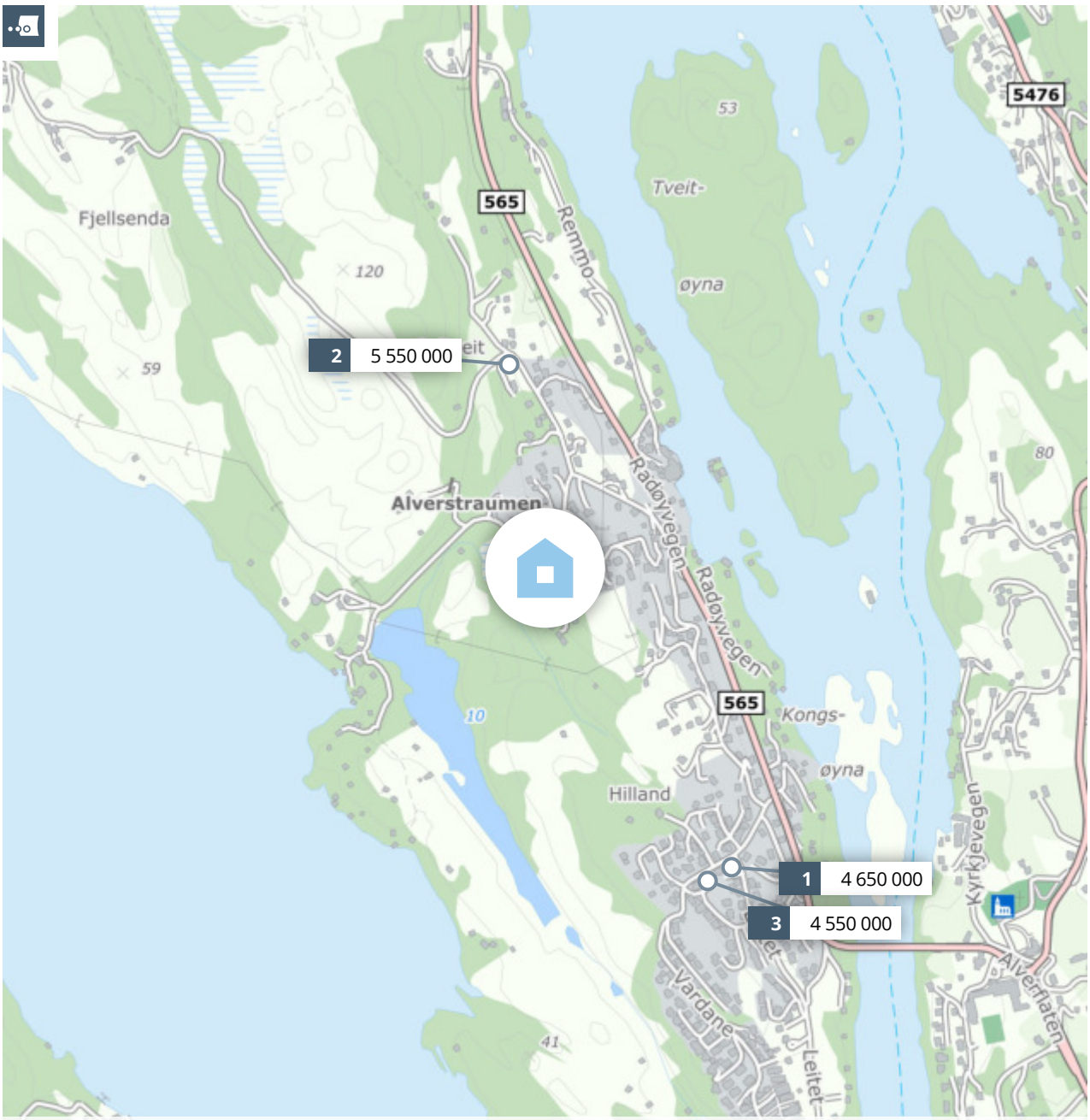
Beregnet areal: 1174 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6755653.5	-34954.47	Fjell	Kors	Teodolitt med elektronisk	13	25.94	0
2	6755670.22	-34974.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	13	21.77	0
3	6755661.68	-34994.32	Mur	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	13	9.83	0
4	6755657.88	-35003.38	Fjell	Kors	Teodolitt med elektronisk	13	28.88	0
5	6755682.74	-35018.07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	500	15.78	0
6	6755688.24	-35003.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	10.01	0
7	6755691.76	-34993.91	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.53	0
8	6755689.46	-34992.86	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	2.71	0
9	6755691.07	-34990.67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Totalstasjon	14	8.59	0
10	6755696.04	-34983.66	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Totalstasjon	14	0.2	0
11	6755696.16	-34983.5	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	0.47	0
12	6755695.7	-34983.39	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	28.66	0
13	6755673.52	-34965.24	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	22.74	0

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GANGSTØVEGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus André Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gangstøvegen 27, 5911 ALVERSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 134 BNR 190 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS SOLTVEIT

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	30 769
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	130 m²
BRA	156 m²
Tomt	1 174 m²
Byggeår	1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leitet 1 146 m²	1989	1 123 m²	5 sov	05.02.2024	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**31 849**
2	Soltveitvegen 60 155 m²	2022	845 m²	4 sov	29.02.2024	5 690 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**35 806**
3	Storsteinen 7 148 m²	2004	740 m²	3 sov	01.06.2023	4 500 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**30 743**

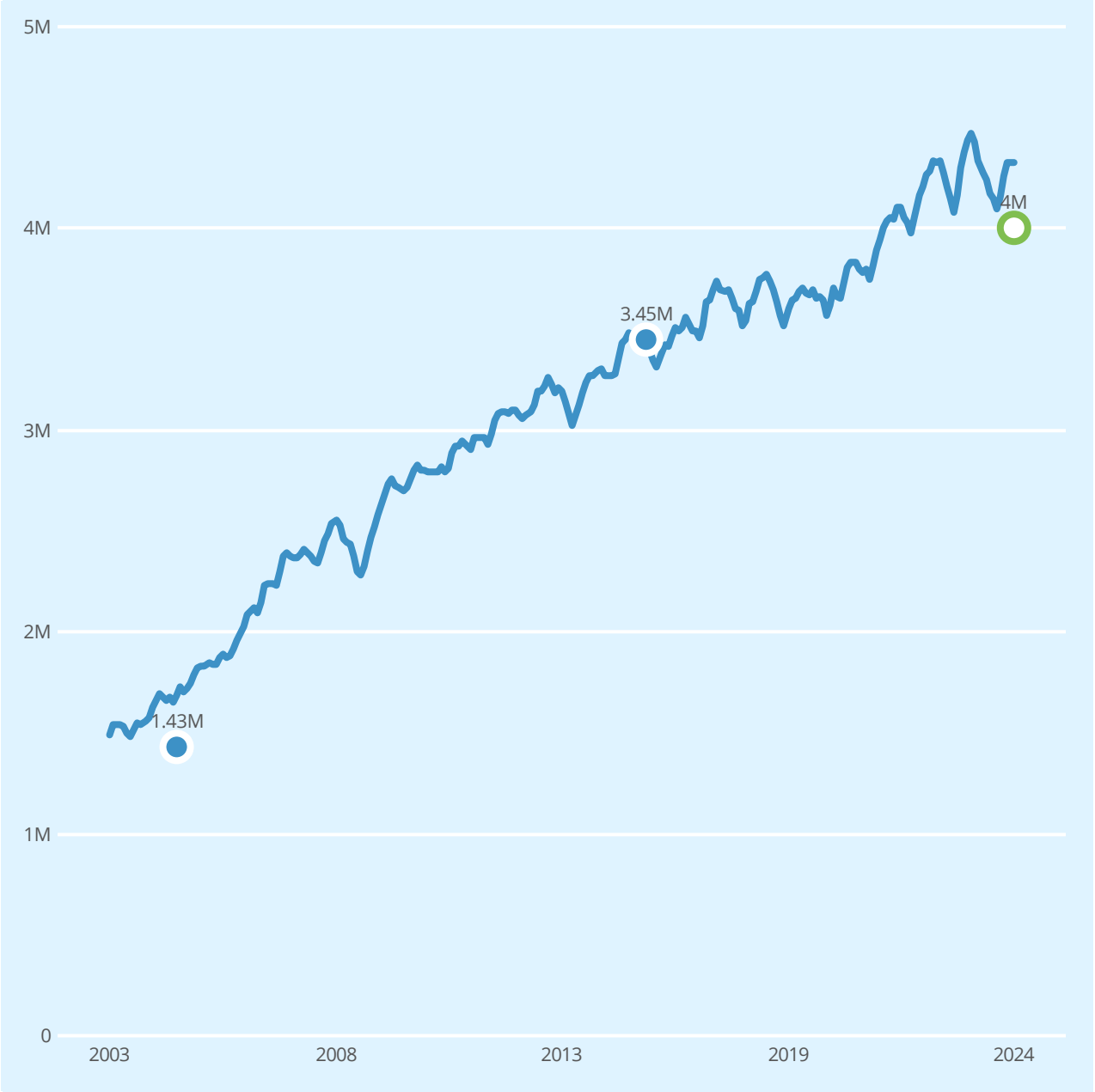
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er jevnlig modernisert både innvendig og utvendig. Hvit profilert kjøkkeninnredning som ble skiftet i 2018. Badet ble renovert i 2010 og det ble i 2021/22 satt inn nytt dusjkabinett og baderomsinnredning. Det er skiftet en del vinduer, terrassedører, samt takstein er etterbehandlet. Meget gode solforhold på terrassene og i hagen. Fra terrassen kan man nyte utsikten mot Radfjorden. Fra boligen har man kort vei til Hillandsvatnet som ligger omtrent 700 meter fra eiendommen. Her er det flott opparbeidet med bademuligheter og benker, samt toalett, badebrygge, stupebrett og parkeringsplass. Dette er opparbeidet i regi av Bergen og Omland Friluftsråd.
I nærområdet finner man flere fine turstier, bla. til Peparen, Vetåsveten, Grønfjellet og Hestefjellet.
Ellers har man kort vei til barnehager, ny skole i Alversund, samt aktiviteter og idrettstilbud. Kiwi-butikk på Alverflaten og ca.10 min kjøring til Amfi Knarvik. Ca. 25 minutter kjøring til Åsane og ca. 35 minutter til Bergen. Anslått verdi kr.3 900 000,- til 4 100 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen 02.05.2024

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2015	16.09.2015	07.12.2015	3 490 000	3 450 000	0	3 450 000	
02.12.2008		02.12.2008	-	1 075 000	-	1 075 000	1
26.08.2004		26.08.2004	-	1 430 000	-	1 430 000	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5911 ALVERSUND nå

3
eneboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 177 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Eneboliger solgt i 5911 ALVERSUND siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

5.5M
5.3M
5.1M
4 973 000 Prisantydning i snitt
4 809 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 769 Gangstøvegen 27 Totalpris 4 000 000
26 648 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
26 247 ALVER kommune i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gangstøvegen 27
Gnr. 134 Bnr. 190 i Alver kommune

Oppdragsnummer:
195-24-0024

Meglerforetak: Nordhordland Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Magnus André Nilsen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 22
E-post: magnus.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater